

**Top saniert in U-Bahn-Nähe | 2 Zimmer machbar |  
Nachbarwohnung ebenfalls verfügbar | inkl. Küche | hohe  
Decken |**



**Objektnummer: 15273**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Büro / Praxis
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Wohnfläche:</b>	39,20 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	180.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

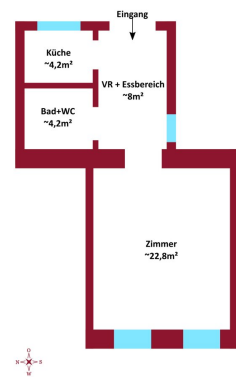


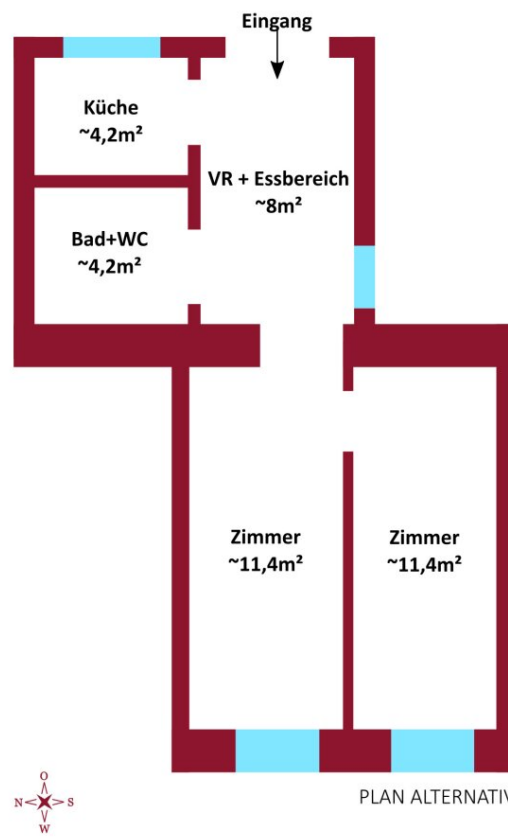
### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

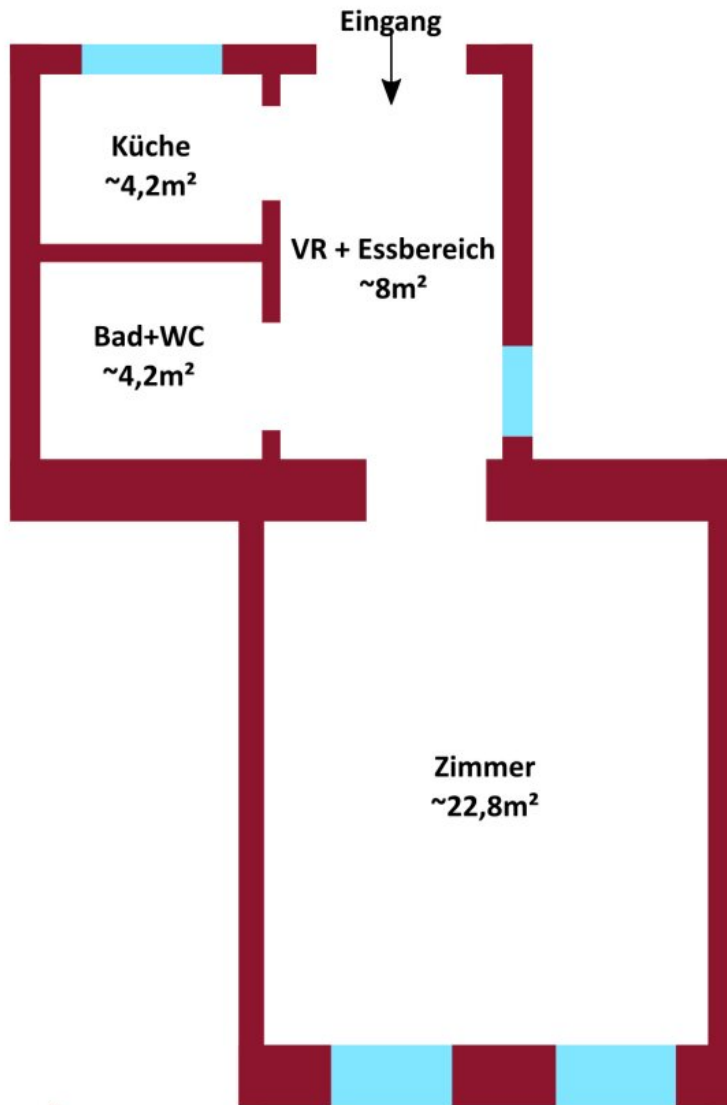
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

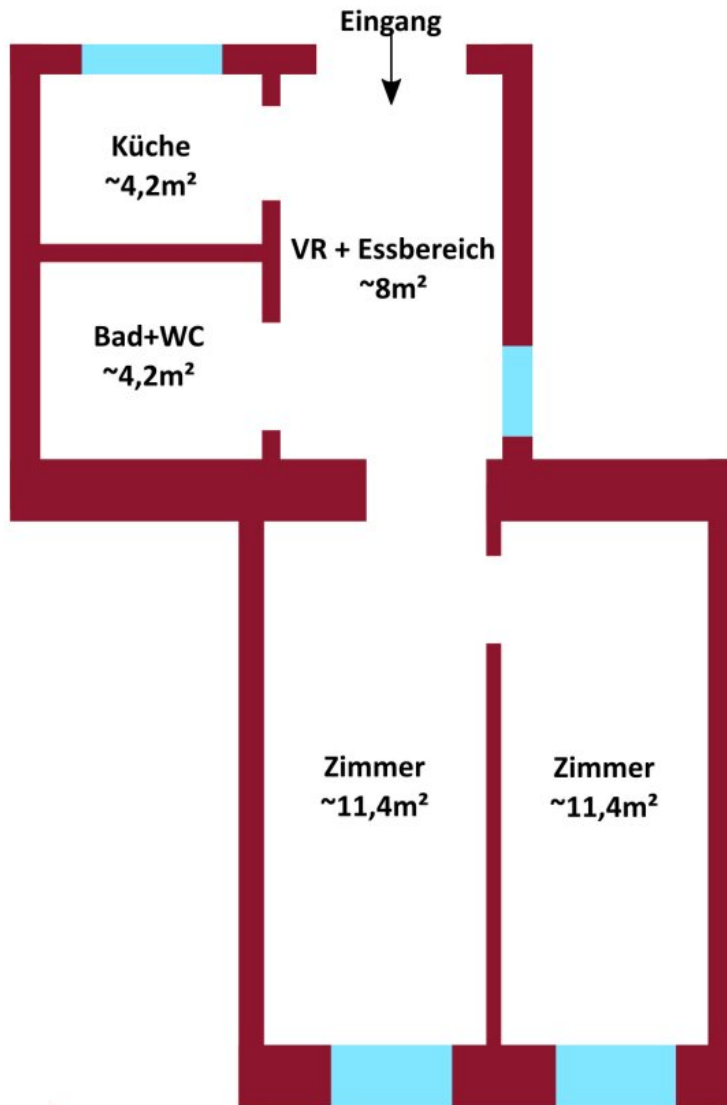
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





PLAN ALTERNATIV





PLAN ALTERNATIV

## Objektbeschreibung

**Herrlich schick und kompakt geschnitten mit hervorragender Infrastruktur!**

**WOHNUNGSPAKET:** Es besteht die Möglichkeit **die angrenzende Nachbarwohnung ebenfalls zu erwerben!** Bei dieser handelt es sich um eine **ca. 62m<sup>2</sup> große 2-Zimmer-Wohnung**, somit würde man eine **Gesamt-Nutzfläche von ca. 101m<sup>2</sup>** gewinnen.

Der **Gesamt-Kaufpreis für beide Einheiten** (gesamt ca. 101m<sup>2</sup>) beläuft sich auf **400.000,-- Euro.\***

**Die Highlights im Überblick:**

- generalsaniert
- Erwerb der Nachbarwohnung möglich
- durch leichte Adaptierungsarbeiten kann ein zweiter Raum gewonnen werden (s. Alternativplan)
- geringe Betriebskosten: 82,10 Euro (inkl. Rücklage und USt.)
- zugehöriges Gang-WC als zusätzlicher Stauraum
- über 3m hohe Decken
- separate Küche
- ideale Infrastruktur

**Auf einer sehr gut angelegten Wohnfläche von ca. 39,2m<sup>2</sup> erwartet Sie die folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum mit reichlich Platz für einen Essbereich oder Vorzimmermöbel
- separate Küche
- schickes Badezimmer mit moderner Walk-In-Dusche
- großzügiger Aufenthaltsraum

Die Einheit befindet sich im Erdgeschoss.

#### **Die Lage:**

**Es bedarf nur einen Schritt vor die Tür, um eine tolle Infrastruktur zu genießen!**

Nur **wenige Meter entfernt** befindet sich die Haltestelle der **Straßenbahnlinie 43, ca. 5 Gehminuten entfernt die U-Bahn-Linie U6.**

**Im Nachbargebäude** befindet sich ein **Interspar, eine Straße weiter ein Hofer.**

Die Jörgerstraße sowie die Hernalser Hauptstraße sorgen zudem für ein **vielfältiges Gastronomieangebot.**

**U-Bahn (U6):** ca. 350m

**Straßenbahn 43:** ca. 95m

**Interspar:** im Nachbargebäude

**Hofer:** ca. 280m

**Jörgerbad:** 220m

**Elterleinplatz (mit Einkaufszentrum):** ca. 400m



**Volksschule:** ca. 400m

**Mittelschule:** ca. 300m

**Gymnasium:** ca. 500m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap