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

Objektnummer: 15273

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Wohnfläche:	39,20 m²
Nutzfläche:	40,00 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Kaufpreis:	170.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

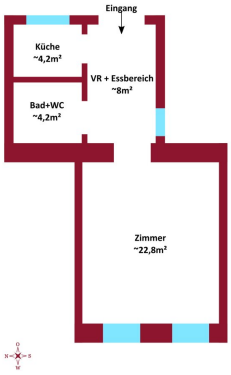
Ihr Ansprechpartner

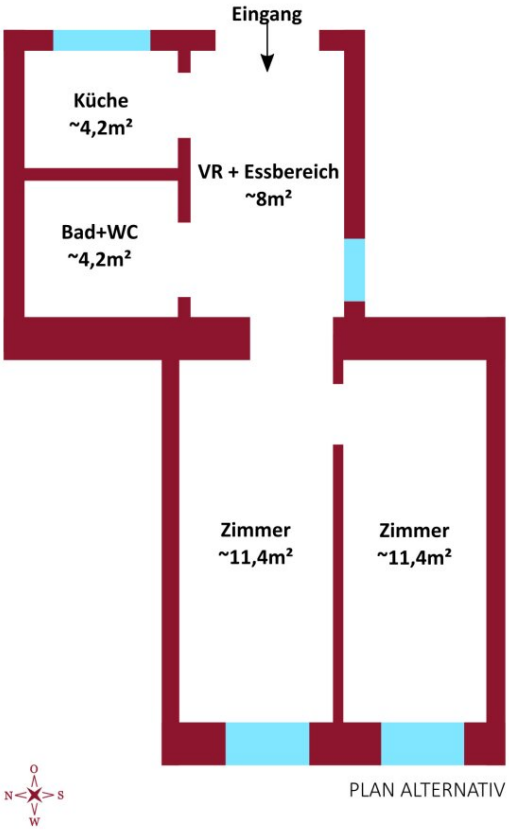
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

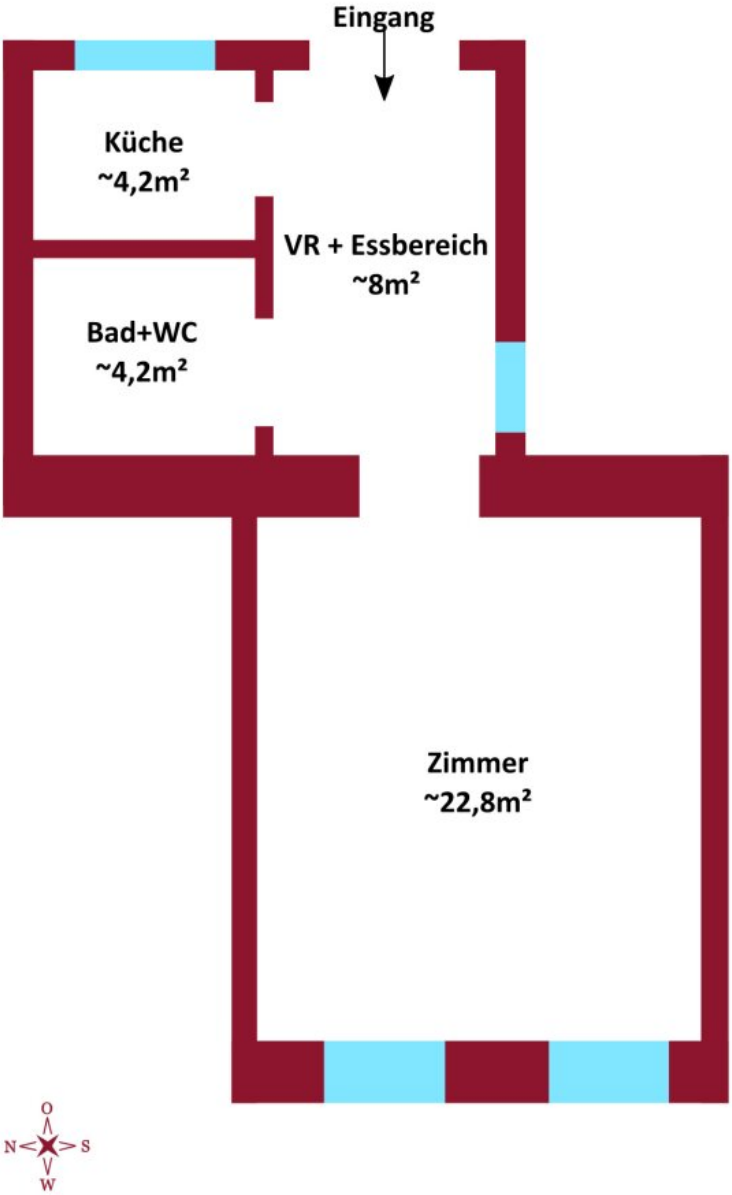
T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

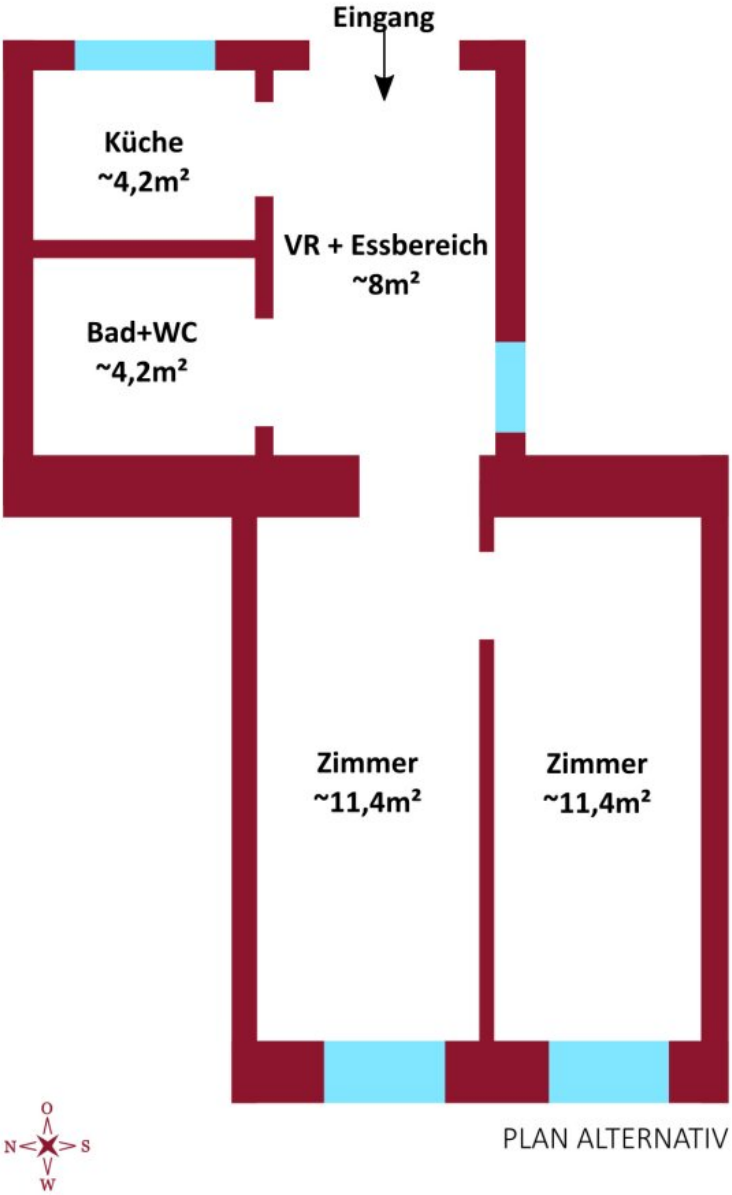
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.


Eingang
Küche
~4,2m²
VR + Essbereich
~8m²
Bad+WC
~4,2m²
Zimmer
~22,8m²



PLAN ALTERNATIV


Eingang
Küche
~4,2m²
VR + Essbereich
~8m²
Bad+WC
~4,2m²
Zimmer
~22,8m²
O
N
S
W



PLAN ALTERNATIV

Objektbeschreibung

******* FRÜHLINGSAKTION MIT PREISREDUKTION *******

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. 62m² große 2-Zimmer-Wohnung**, somit würde man eine **Gesamt-Nutzfläche von ca. 101m²** gewinnen.

Der **Gesamt-Kaufpreis für beide Einheiten** (gesamt ca. 101m²) 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. 39,2m² 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.

*****Frühlingsaktion bis 1. Mai 2025! Danach wird die Wohnung wieder zu ihrem ursprünglichen Preis verkauft!

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

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