

**Historische Altbauwohnung neu saniert |  
Zukunftsorientiert & Nachhaltig | U4 gleich ums Eck**



**Objektnummer: 15272**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	97,95 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	111,46 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 22,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A++</b> 0,52
<b>Kaufpreis:</b>	690.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	6.190,56 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Jakob Amadei**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 4247162







# Objektbeschreibung

## Historische Altbauwohnung in Fertigstellung

Die neu sanierte Altbauwohnung im 3. Liftstock, deren Fertigstellung kurz bevorsteht, verbindet auf ca. 98 m<sup>2</sup> klassischen Wiener Altbaustil mit zukunftsweisender Technik – ausgestattet mit einer Luftwärmepumpe und Fußbodenheizung, erwartet Sie hier ein komfortabler Erstbezug nach Kernsanierung.

Beim Betreten der Wohnung werden Sie von einer großzügigen Wohnküche mit einem herrlichen Blick in den grünen Innenhof empfangen. Von hier aus gelangen Sie direkt auf die hofseitige Außenfläche von ca. 13,51 m<sup>2</sup> (Loggia & Balkon), die nach draußen einlädt und sich hervorragend für entspannte Stunden im Freien eignet.

Die 3 weiteren nach Süden ausgerichteten Zimmer sind hell und vermitteln eine warme Atmosphäre. Sie bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten – ob als Schlafzimmer, Arbeitsraum oder persönlicher Rückzugsort.

Nicht nur die Räume selbst, sondern auch die Details machen diese Wohnung besonders: Großformatige Fliesen und Sanitäreinrichtungen von Villeroy & Boch verleihen dem Badezimmer luxuriöse Akzente. Originale Elemente fügen sich harmonisch in das Gesamtkonzept ein, während gleichzeitig eine nachhaltige und moderne Wohnqualität gewährleistet wird.

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- Energieausweis Gebäude: HWB Klasse B, fGEE Klasse A++
- Balkon / Loggia ausgestattet mit witterungsbeständigen WPC-Dielen
- u.a. Fußbodenheizungen / Luftwärmepumpen
- Holzparkett Eiche in Wohn-und Schlafräumen
- Kunststoff-Fenster/Glaselemente u.a. mit 3-fach Verglasungen
- Hochwertige Sanitäreinrichtungen der Marke Villeroy & Boch
- Bodenebenerdige Duschen oder Badewannen
- Fliesen in den Sanitärräumen
- Neue Aufzugsanlage (barrierefreier Zugang zu den Wohnungen)

**Die 3 Zi. Wohnung mit ca. 98 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 13,51 m<sup>2</sup> Außenfläche teilt sich wie folgt auf:**

- Balkon, ca. 4,47 m<sup>2</sup>
- Loggia, ca. 9,04 m<sup>2</sup>
- Küche, ca. 35,16 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer, ca. 19,57 m<sup>2</sup>
- WC im Eingangsbereich, ca. 1,23 m<sup>2</sup>
- Badezimmer inkl. WC & Dusche ca. 6,65 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 20,54 m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer, ca. 14,97 m<sup>2</sup>

**Verkaufspreis: Euro 690.000,--**

Die Wohnung wird **schlüsselfertig ohne Kücheneinrichtung** verkauft! .

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.**

**Gerne steht Ihnen Herr Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 4247162 zur Verfügung.**

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

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit 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.