

**Gute Infrastruktur | Nur ca.100m zur neugestalteten  
Reinprechtsdorfer Str. | Mehrfachverglasung mit  
Außenjalousien |**



**Objektnummer: 15311**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien, Margareten
<b>Baujahr:</b>	1996
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	85,21 €
<b>USt.:</b>	8,52 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

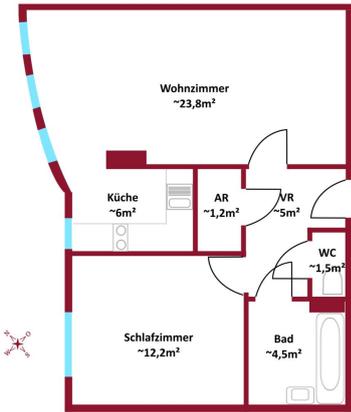


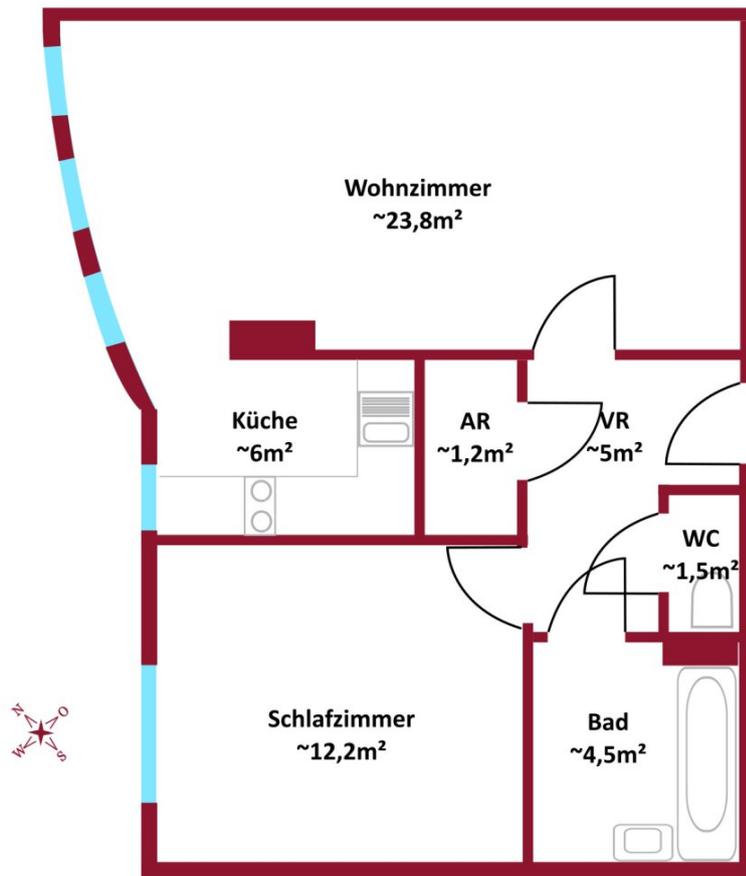
### **Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098  
H +43 664 4255 264







## Objektbeschreibung

Die ca. 54m<sup>2</sup> große, **zentral begehbare** 2-Zimmerwohnung bietet eine **optimale Rauntrennung** von Wohn- und Schlafbereich. Beide Zimmer sind mit einem **Parkettboden** ausgestattet. Das Badezimmer mit **Badewanne** ist, gleich wie das **separate WC**, gefliest. Die Wohnung befindet sich in einem **1996 erbauten Gebäude** mit **Vollwärmeschutz** und **mehrfach verglasten Fenstern inklusive Außenjalousien**.

In Mitten des 5. Wiener Gemeindebezirks bietet diese Wohnung alle Vorteile, die man von einer Stadtwohnung erwartet. **In nur 100m ist die neugestaltete Reinprechtsdorfer Straße** zu erreichen. Das Grün der neu gepflanzten Bäume, die breiten Gehsteige und viele neue Geschäfte und Gastrobetriebe laden zum flanieren und verweilen ein.

Das kulinarische Angebot in unmittelbarer Nähe lässt keine Wünsche offen. Erst ein Dinner in den abwechslungsreichen Restaurants vor der Haustür, dann wenige Fußminuten zum Theater oder ins Kino und danach einen Drink in die beliebten Bars des 5. Bezirks. Ein gelungener Abend! - und man musste sein Grätzl nicht einmal verlassen!

### **Raumaufteilung:**

Wohnzimmer ca.23,8m<sup>2</sup>

Küche ca. 6m<sup>2</sup>

Schlafzimmer ca. 12,2m<sup>2</sup>

Badezimmer ca. 4,5m<sup>2</sup>

getrenntes WC ca. 1,5m<sup>2</sup>

Abstellraum ca. 1,2m<sup>2</sup>

Vorraum ca. 5m<sup>2</sup>

### **Ausstattung:**

- Parkettboden
- Mehrfachverglaste Fenster mit Außenjalousien
- Bad mit Badewanne
- getrenntes WC

Aktuell befindet sich ein Mieter, mit einem befristeten Mietvertrag bis Februar 2025 in der Wohnung. Besichtigungen können in gemeinsamer Absprache jederzeit durchgeführt werden.

**Kaufpreis der Wohnung 299.000€**

monatliche Kosten Betriebskosten: 85,21€ zzgl. USt.

monatliche Reparaturrücklage: 39,70€

**monatliche Gesamtkosten: 133,43 €**

**Reparaturrücklage gesamt: 205.106,87€**

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.**

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

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap