

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



Objektnummer: 15311

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|--------------------------|-----------------------|
| Art: | Wohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1050 Wien, Margareten |
| Baujahr: | 1996 |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 54,17 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Kaufpreis: | 319.000,00 € |
| Betriebskosten: | 85,21 € |
| USt.: | 8,52 € |
| Provisionsangabe: | |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

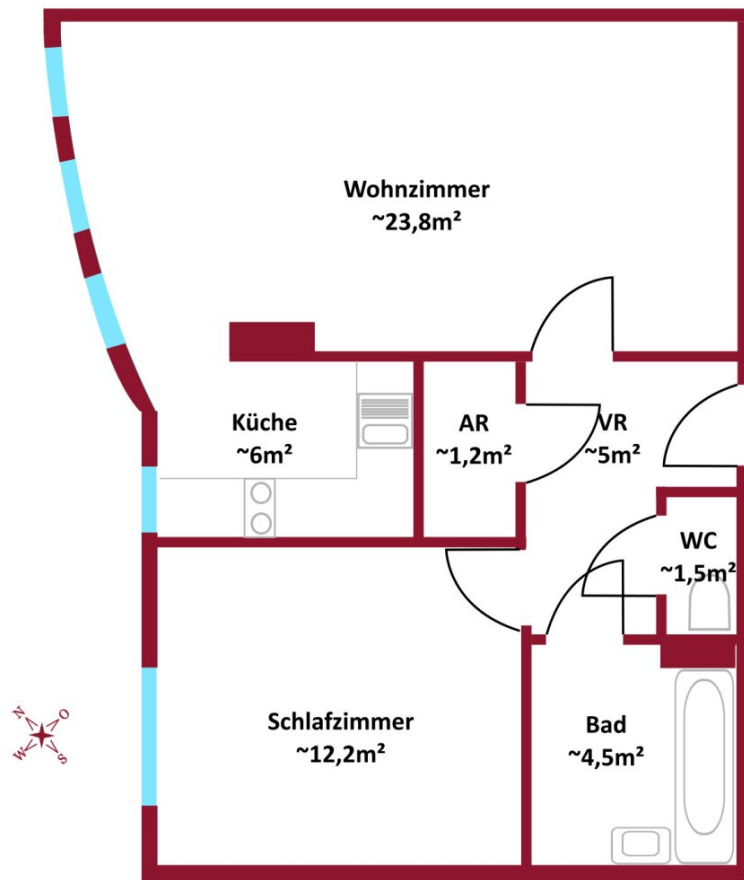
Ihr Ansprechpartner



Benjamin Bornschein

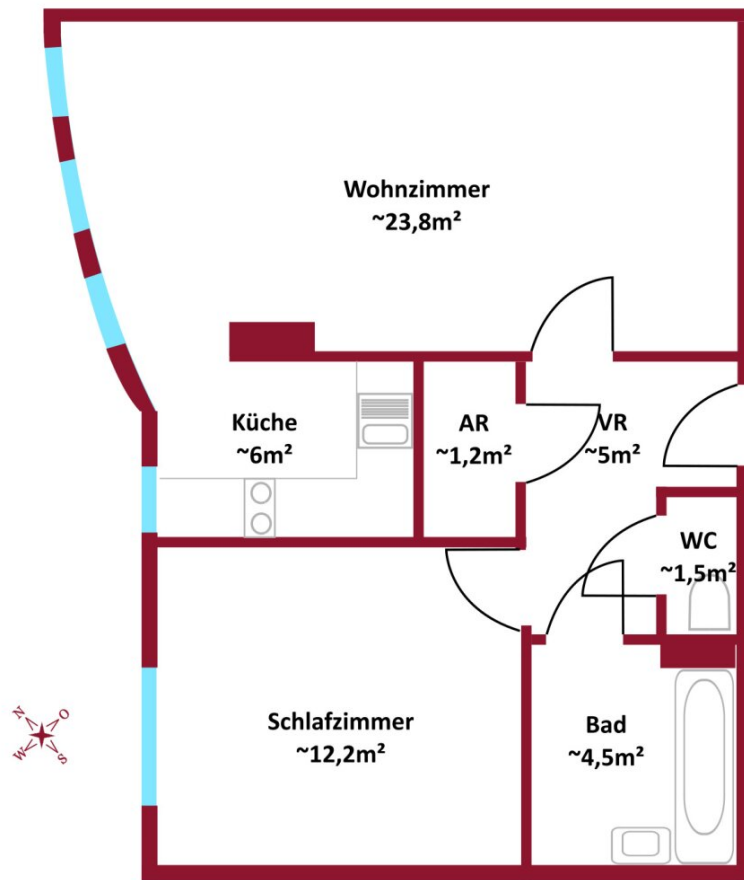
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264









Objektbeschreibung

Die ca. 54m² 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.23,8m²

Küche ca. 6m²

Schlafzimmer ca. 12,2m²

Badezimmer ca. 4,5m²

getrenntes WC ca. 1,5m²

Abstellraum ca. 1,2m²

Vorraum ca. 5m²

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

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