

**Weitläufiger Garten und Terrasse am Marchfeldkanal |
Luftwärmepumpe | Eichenparkett - hauseigene Tiefgarage**



Hausansicht Abend (straßenseitig)

Objektnummer: 15343

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	74,23 m ²
Nutzfläche:	220,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	113,42 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	565.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

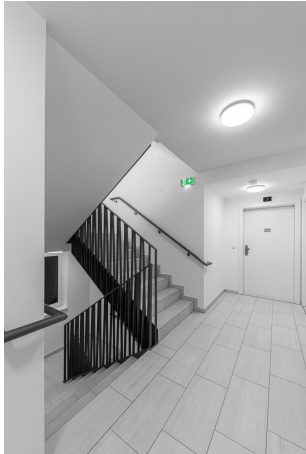


Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834







Ringsmuth Immobilien GmbH
 Mühlweg 13
 1210 Wien

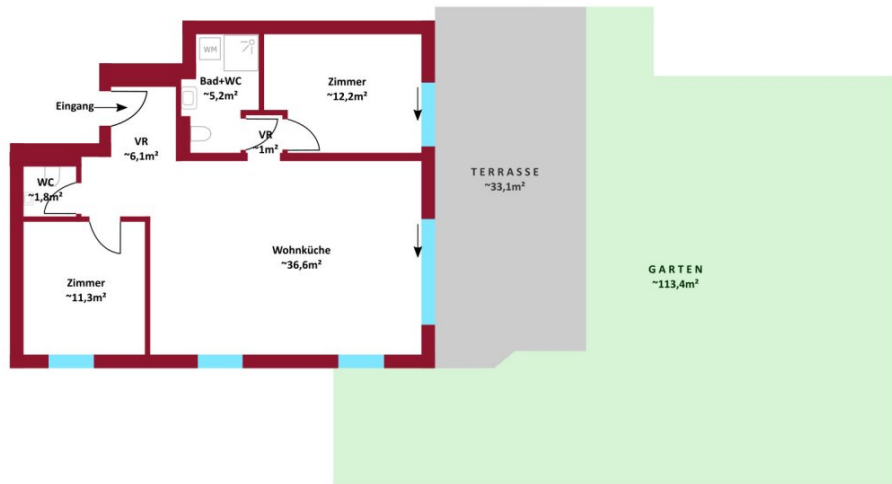
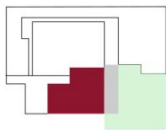
Top 2 - Gartengeschoß

Wohnfläche: ca. 74,2 m²
 Terrasse: ca. 33,1 m²
 Garten: ca. 113,4 m²

Wohnküche ca. 36,6 m²
 Vorraum 2 ca. 1 m²
 Zimmer 1 ca. 12,2 m²
 Zimmer 2 ca. 11,3 m²
 Bad + WC ca. 5,2 m²
 Vorraum 1 ca. 6,1 m²
 WC ca. 1,8 m²

Übersicht

Ihr Partner für professionelle Immobilienvermittlung,
 Projektentwicklung und Investmentberatung.



Objektbeschreibung

Tauchen Sie ein in ein modernes Wohngefühl mit dieser außergewöhnlichen Gartenwohnung. Die ca. **74,2 m²** Wohnfläche, eine ca. 33,1 m² große Terrasse und ein ca. **113,4 m² großer Garten** schaffen ein Zuhause, das durch Komfort und stilvolle Details überzeugt.

Das Zentrum dieser Wohnung bildet die **großzügige Wohnküche** mit ca. 36,6 m², die durch ihre Weitläufigkeit und ihren Zugang zur Terrasse begeistert. Hier verschmelzen Innen- und Außenbereich zu einem harmonischen Wohnkonzept. Zwei separate Zimmer mit ca. 12,2 m² und ca. 11,3 m² bieten individuelle Rückzugsmöglichkeiten – ideal als Schlafzimmer, Arbeitsbereich oder Gästezimmer.

Das Badezimmer (ca. 5,2 m²) ist mit exklusiven CASAL Marte Thassos Fliesen im Format 60 x 120 cm gestaltet, die durch ihr zeitloses Design überzeugen. Eine stilvolle maßgefertigte Duschkabine und Premium-Armaturen von Hansgrohe runden das elegante Ambiente ab. Ein separates WC (ca. 1,8 m²) und zwei Vorräume (ca. 6,1 m² und ca. 1 m²) sorgen für zusätzlichen Komfort und eine optimale Raumaufteilung.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Der edle Eichenparkett im Landhausdielen-Design verleiht den Räumen eine warme Atmosphäre, während 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster für Ruhe und Wärmeisolierung sorgen. Außenliegende elektrische Raffstores ermöglichen eine einfache Regulierung des Lichteinfalls. Für ein angenehmes Wohnklima sorgt die energieeffiziente Luftwärmepumpe von Vaillant in Kombination mit einer Fußbodenheizung.

Die großzügige Terrasse und der angrenzende Garten bieten einen idealen Ort für entspannte Stunden im Freien. Hier können Sie den Tag genießen, die Sonne tanken oder sich an Ihrer eigenen Grünfläche erfreuen.

Abgerundet wird dieses exklusive Angebot durch nachhaltige Details wie die Vorbereitung für E-Ladestationen in der Tiefgarage und ein eigenes Kellerabteil.

Kostenübersicht:

Anlegerpreis: Euro 565.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 625.000 €

Diese Wohnung kann wahlweise als Eigennutzerwohnung (Eigenbedarf bzw. Vermietung ohne Option des Vorsteuerabzugs) oder als Anlage- / Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung gekauft werden.

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 142,02 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 43,26 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 73,13 € inkl. Ust

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 35.000 € pro Stellplatz erworben werden.

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

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser familiäres Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap