

**Super Anbindung - U3, U6 Nähe | Sonnige
Neubauwohnung mit Loggia und Stadtblick | Barrierefrei |
5. Liftstock**



Objektnummer: 15443

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,80 m ²
Nutzfläche:	45,80 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 59,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,29
Kaufpreis:	194.900,00 €
Betriebskosten:	78,50 €
USt.:	7,85 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



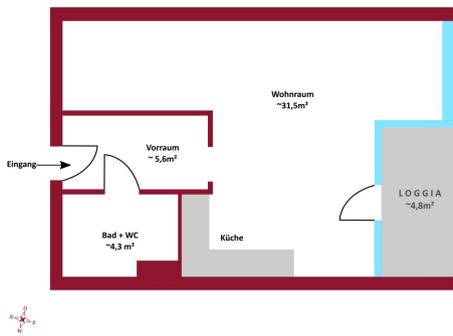
Alexandra Frenkel

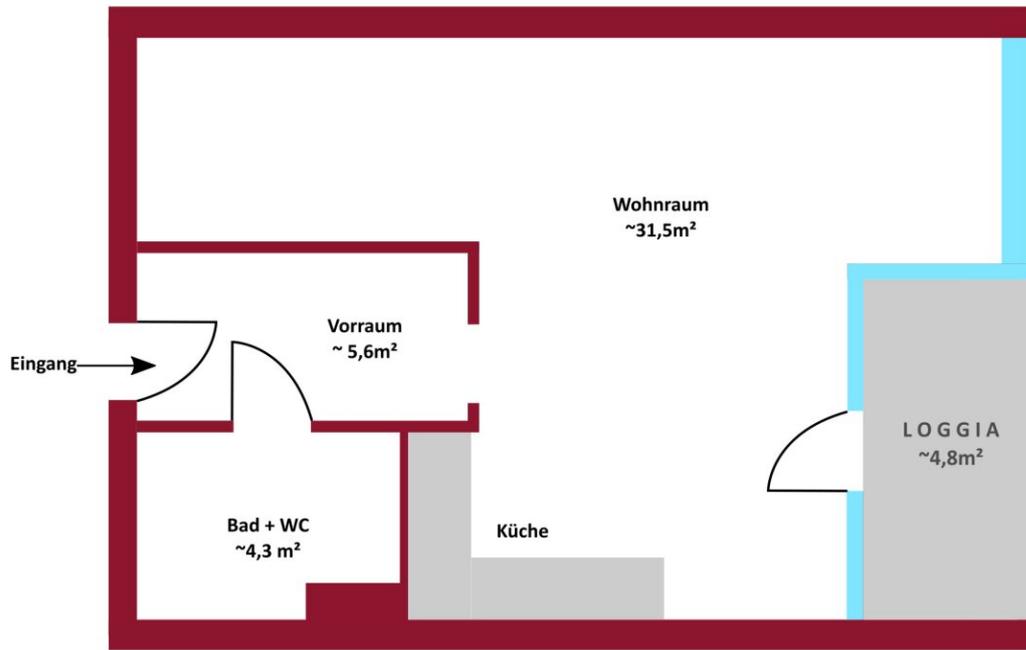
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098









Objektbeschreibung

Diese **helle, südseitig ausgerichtete Wohnung mit Loggia** besticht durch ihre **gut angebundene Lage** im 17. Bezirk. Sie befindet sich im **5. Stock** eines **Neubaugebäudes** und ist **barrierefrei mit dem Aufzug** erreichbar.

Die **sehr gute Verkehrsanbindung** ermöglicht eine schnelle Anbindung ins Zentrum. Die Straßenbahnlinien **2, 9, 44 & 46** sind in wenigen Gehminuten erreichbar. Mit der **Linie 44** gelangt man in nur **12 Minuten zum Schottentor** und zur **Universität Wien**. Zudem sind die U-Bahn-Stationen **U6 Josefstädter Straße** und **U6 Alser Straße** (jeweils <1 km, 13 Gehminuten), **U6 Thaliastraße** (1,2 km, mit 2, 44 oder 46) und **U3 Ottakring** (<2 km, mit 44 oder 46) gut angebunden.

In unmittelbarer Nähe gibt es **Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Cafés und Restaurants**. Der **Brunnenmarkt** bietet eine große Auswahl an frischen Lebensmitteln und internationalen Spezialitäten. **Das Brauerei-Viertel der Ottakringer Brauerei** ist ein beliebter Treffpunkt mit Gastronomie und Veranstaltungen.

Auf **41 m² Wohnfläche** plus einer **verglasten 4,8 m² großen Loggia** bietet die Wohnung **viel Tageslicht und einen schönen Stadtblick**. Eine **Steckdose auf der Loggia** ermöglicht Beleuchtung oder einen Heizstrahler zur ganzjährigen Nutzung. Zusätzlich sind die **Fenster mit außenliegendem Sonnenschutz** ausgestattet.

Raumaufteilung & Ausstattung

- Wohnbereich mit Parkettboden
- Einbauküche mit Geschirrspüler & Waschmaschine
- Badezimmer mit Badewanne & WC
- Beheizung über eine Hauszentralheisanlage (Gas)
- Kellerabteil
- Waschküche mit 2 Waschmaschinen, 2 Trocknern und Trockenräumen

Die Wohnung bietet zudem **Gestaltungsmöglichkeiten** zur **individuellen Anpassung**.

Betriebskosten (monatlich):

- **Betriebskosten:** 78,50 € zzgl. 10 % MwSt.
- **Wasser:** 17,25 € zzgl. 10 % MwSt.
- **Heiz-Akonto:** 59,71 € zzgl. 20 % MwSt.
- **Reparaturrücklage:** 40,81 €

Kaufpreis: 194.900 €

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap