

**750m zur U2 - 900m zur U1 - Karmelitermarkt und Augarten  
vor der Tür - dein Projekt - Seitenstraße Ruhelage - Küche  
separat**



**Objektnummer: 15476**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	48,17 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	128,15 €
<b>USt.:</b>	12,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



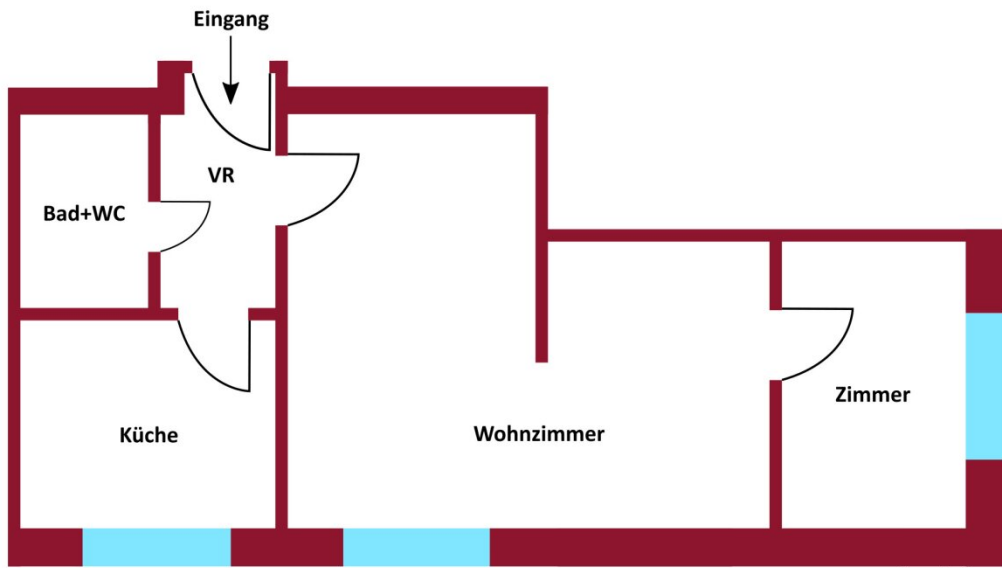
### Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Faustskizze



# Objektbeschreibung

## Ihr Projekt wartet auf Sie!

Entfalten Sie Ihr Potenzial in dieser **48,17 m<sup>2</sup> großen Wohnung** – perfekt für Hobbyhandwerker und Projektentwickler. Zwei Zimmer in **ruhiger Seitenlage** bieten ideale Voraussetzungen für kreative Gestaltung. Top-Infrastruktur: **U2 Taborstraße & U1 Praterstern** sind in wenigen Minuten erreichbar. Der charmante **Karmelitermarkt** und der **grüne Augarten** liegen direkt vor Ihrer Tür.

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- gesamt Wohnfläche 48,17m<sup>2</sup>
- geräumiger Wohnbereich
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Außenjalousien
- Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

## **Lage**

Urbanes Leben trifft auf grüne Oasen, genießen Sie die Ruhe einer Seitenstraße und die Nähe zum Augarten – perfekt für entspannte Spaziergänge oder aktiven Sport. Der belebte Karmelitermarkt lädt zum Flanieren und Genießen ein. Für den Alltag sind Billa, Hofer und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar.

## **öffentliche Verkehrsanbindungen**

180m zum Autobus 5B - "Volkertplatz"

250m zur Straßenbahn 5, O - "Am Tabor"

350m zur Straßenbahn 1, 2 - "Heinestraße"

750m zur U-Bahn U2 - "Taborstraße"

900m zur U-Bahn U1, U2 - "Praterstraße"

10 Minuten mit der Straßenbahn 11,6 zum Hauptbahnhof

## **erweiterte Betriebskosten**

Betriebskosten € 114,87

Aufzugsbetriebskosten € 13,28

Reperaturrücklagen € 68,67

---

monatl. Gesamt € 225,46 inkl. Ust.

**Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 230.000,-**

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.**

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

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap