

**DG Maisonette mit sonniger Innenhof Terrasse - 16  
Minuten zur U6 - Familienparadies - Mitten im Grünen -  
Tiefgaragenstellplatz**



**Objektnummer: 15552**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1993
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,01 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,10 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,04
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	176,80 €
<b>USt.:</b>	17,68 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

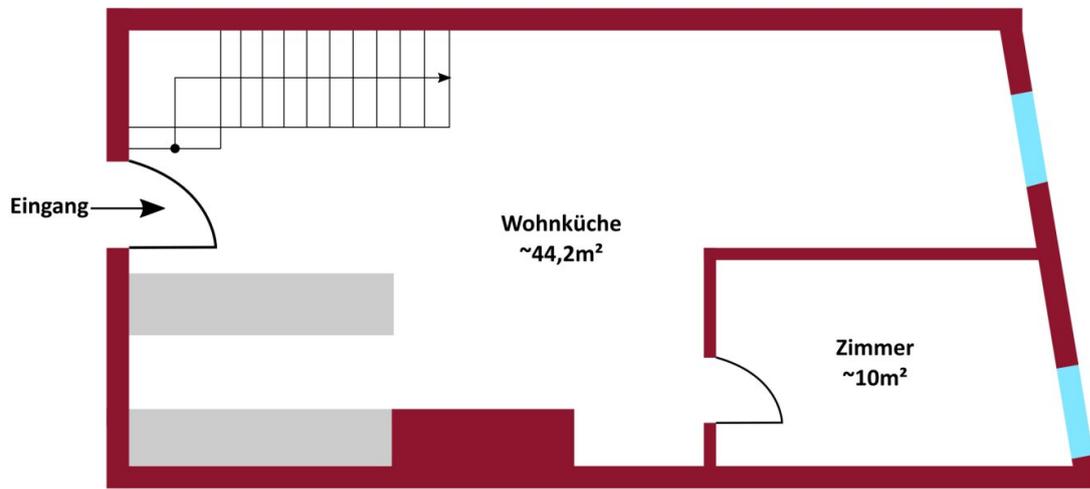


**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1

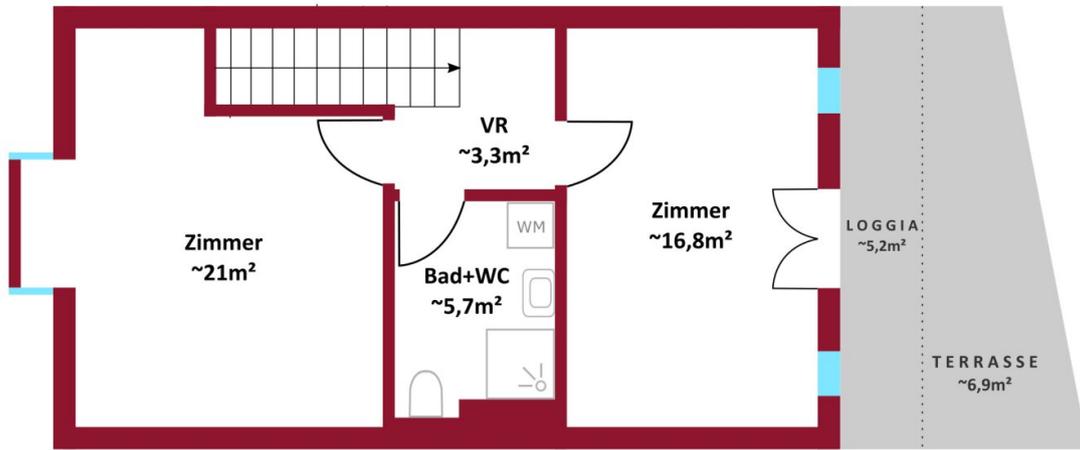






Faustskizze nach einem möglichen Umbau





# Objektbeschreibung

## Familienparadies in ruhiger Innenhoflage!

Diese **stilvolle Dachgeschoss-Maisonette** bietet exklusiven Wohnkomfort auf ca. 101 m<sup>2</sup>. Die sonnige Innenhof-Terrasse mit Grünblick lädt zum Entspannen ein. Ein **privater Spielplatz** für Hausbewohner sowie ein großer öffentlicher Spielplatz direkt vor der Tür machen dieses Zuhause ideal für Familien. Die **U6-Station "Wien Floridsdorf"** erreichen Sie in nur 16 Minuten mit den Öffis. Mit **kleinen Umbauten** lässt sich die Wohnung in eine **4-Zimmer-Wohnung verwandeln** – perfekt für mehr Platz und Wohnqualität!

## Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 101,01m<sup>2</sup> + Kellerabteil
- Wohnküche 54,22m<sup>2</sup>
- Vorraum 3,31m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 16,79m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 21,04m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche ca. 5,65m<sup>2</sup>
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Fliegengitter

## erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten 176,80€

Reparaturrücklagen 176,80€

Verwaltungshonorar 37,44€

---

monatl. Gesamt inkl. Ust. 412,46€

### **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

260m zum Autobus 30A - "Kummergasse"

400m zur Straßenbahn 30,31 - "Van Swieten Kaserne"

16 Minuten mit der Straßenbahn 30,31 zur U-Bahn U6, S-Bahn S1-4, S7, Rex 1-3, Rex7, Rex9, R2, R3, R7 - "Wien Floridsdorf"

### **Lage**

Die hauseigene Grünanlage mit privatem Spiel-/ Sportplatz und die Nähe zum Marchfeldkanal sorgen für ein abwechslungsreiches Leben, das zum Mitmachen einlädt. Ebenso finden Sie im Einkaufszentrum Ekazent B7 sämtlich Nahrversorger wie Billa, Bipa in direkter Umgebung.

### **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 45,9 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 399.000€**

**Zusätzlich zur Eigentumswohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz zum Kaufpreis von 30.000€ verpflichtend zu erwerben.**

**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!

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 <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <3.000m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Bank <1.000m  
Geldautomat <1.000m  
Post <2.000m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap