Zwei Ebenen voller Potenzial! U3 ums Eck I Maisonette mit Terrasse und Galerie I 2 Badezimmer I Tiefgaragenplatz I Fernwärme

Objektnummer: 15546

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

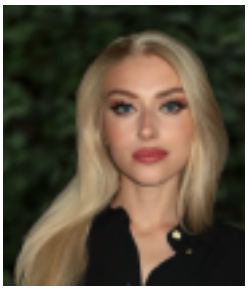
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,28 m²
Nutzfläche:	70,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,51 m²
Heizwärmebedarf:	C 44,10 kWh / m² * a
Kaufpreis:	289.000,00 €
Betriebskosten:	146,42 €
USt.:	14,64 €

Provisionsangabe:

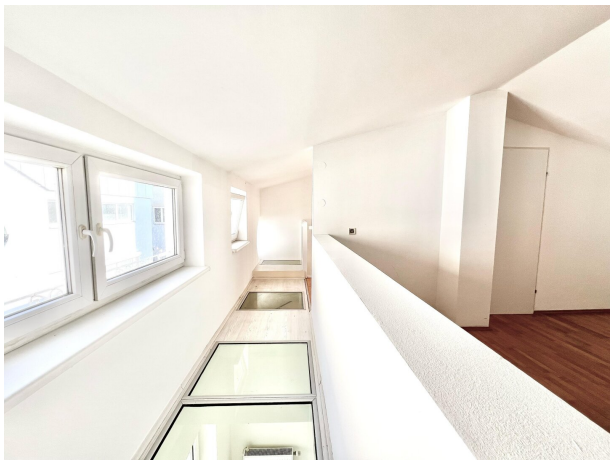
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

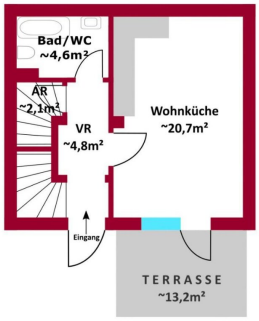
Ihr Ansprechpartner

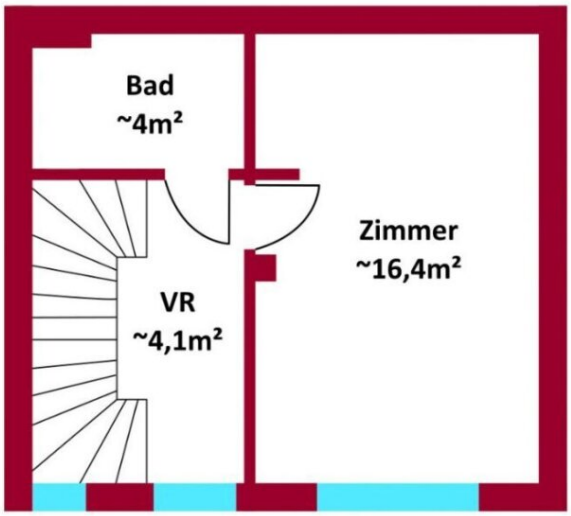


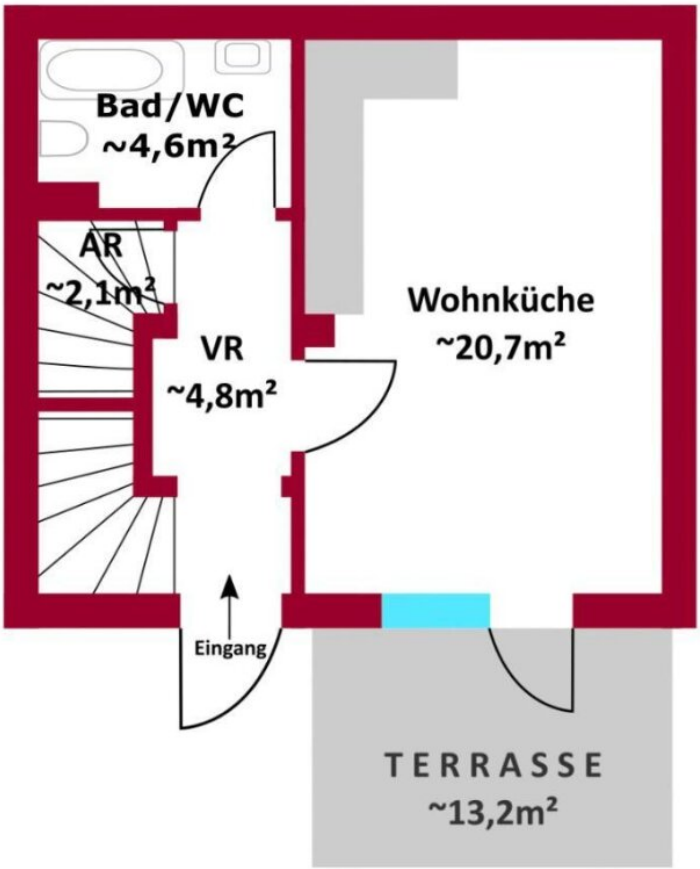
Alexandra Frenkel

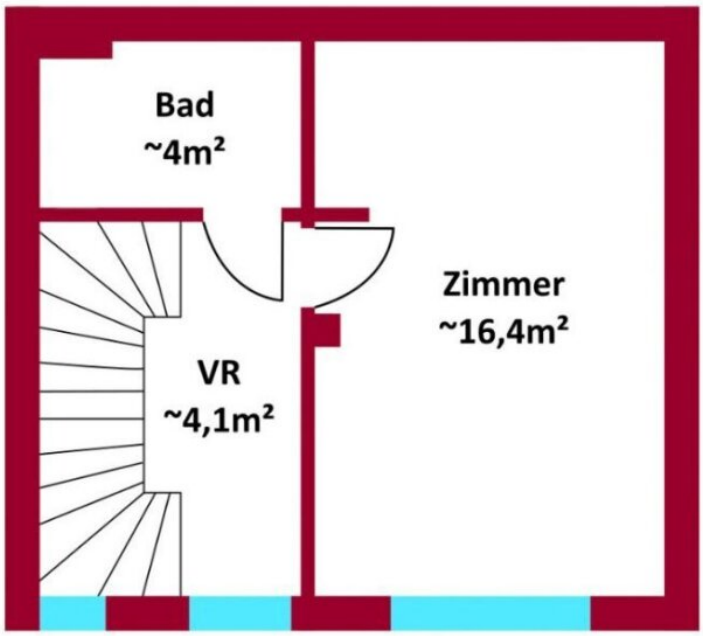
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien




Bad/WC
~4,6m²
AR
~2,1m²
VR
~4,8m²
Wohnküche
~20,7m²
Eingang
TERRASSE
~13,2m²


Bad
~4m²
Zimmer
~16,4m²
VR
~4,1m²


Bad/WC
~4,6m²
AR
~2,1m²
VR
~4,8m²
Wohnküche
~20,7m²
Eingang
TERRASSE
~13,2m²


Bad
~4m²
Zimmer
~16,4m²
VR
~4,1m²

Objektbeschreibung

Diese **2-Zimmer-Maisonette auf zwei Ebenen** bietet das **Wohngefühl eines kleinen eigenen Hauses** und befindet sich nur **350 m entfernt von der U3 Ottakring**. Straßenbahnlinien **10, 44, 46, 49** sowie mehrere Buslinien sind schnell erreichbar. Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomie, Fitnessstudios und **Grünanlagen** wie die **Wiesberggasse, der Karl-Kantner-Park und der Musilplatz** befinden sich in der Nähe.

Sie überzeugt mit einem **einzigartigen Wohnkonzept**, das Sie so wahrscheinlich noch nicht gesehen haben - Kombination aus **offener Galerie**, **durchsichtigen Glaselementen** im Boden, einer **Wohnküche** mit **bodentiefen Fenstern** und **Zugang zu einer Terrasse** in **ruhiger Innenhoflage**. Die Wohnung verfügt über **zwei Badezimmer**, eines davon **mit Badewanne**, jeweils auf der 1. und 2. Ebene. Die offene Galerie auf der 2. Ebene verleiht der Wohnung ein luftiges Raumgefühl, während die durchsichtigen Glaselemente im Boden ein modernes Design-Element darstellen. Die Wohnung ist sanierungsbedürftig, bietet aber eine solide Basis für individuelle Anpassungen und Gestaltungsmöglichkeiten. **Die Wohnung wird mit einem Tiefgaragenstellplatz verkauft.**

Lage und Umgebung:

- Arztpraxis im Gebäude;
- Nur 350 m zur U3 Ottakring;
- Straßenbahnen 10, 44, 46, 49 & Busse 45A, 46A, 48A fußläufig erreichbar;
- Supermärkte, Nahversorger und Geschäfte in unmittelbarer Nähe;
- Gute Auswahl an Restaurants und Cafés in der Umgebung;
- Mehrere Fitnessstudios in der Nähe;
- Wilhelminenspital und Apotheken schnell erreichbar;
- Grünanlagen in der Umgebung: Wiesberggasse, Karl-Kantner-Park, Musilplatz

Einige Highlights:

- Zwei Ebenen;
- Großzügige Wohnküche mit bodentiefen Fenstern mit Zugang zur ca 13,2 m² Terrasse;
- Ruhige Innenhoflage;
- Glaselemente im Boden der 2. Ebene;
- Zwei Badezimmer;
- Galeriebereich auf der 2. Ebene;
- Fernwärme;
- Tiefgaragenstellplatz

Raumaufteilung

1. Ebene

- Vorraum ca. 4,8 m²;
- Wohnküche ca. 20,7 m² mit Zugang zur Terrasse ca 13,2 m²;

- Badezimmer mit Badewanne & WC ca. 4,6 m²;
- Abstellraum ca. 2,1 m²

2. Ebene

- Vorraum ca. 4,1 m²;
- Galerie-Schlafzimmer ca. 16,4 m²;
- Badezimmer ca. 4,0 m² (mit Vorbereitung für den Einbau einer Badewanne)

Preis & Kosten

Der **Kaufpreis** beläuft sich auf **€ 289.000,--**

Ein Tiefgaragenstellplatz ist verpflichtend zu erwerben: **€ 18.000,--**

Die monatlichen Kosten betragen **€ 260,31**, davon **€ 178,40 Betriebskosten** (inkl. 10 % USt.) und **€ 81,91 Reparaturrücklage**.

Der Heizwärmebedarf beträgt 50,3 kWh/m²a, was der **Energieklasse C** entspricht.

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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap