

**U2 Krieau in 7 Gehminuten | Donauinsel vor der Tür |
Barrierefrei | Neubau | Prater gleich ums Eck**



Objektnummer: 15583

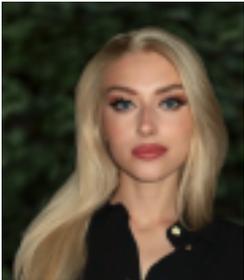
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1967
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,27 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	240.000,00 €
Betriebskosten:	161,40 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H 0676 3769934



Alexander Ringsmuth
IMMOBILIEN

1020 WIEN

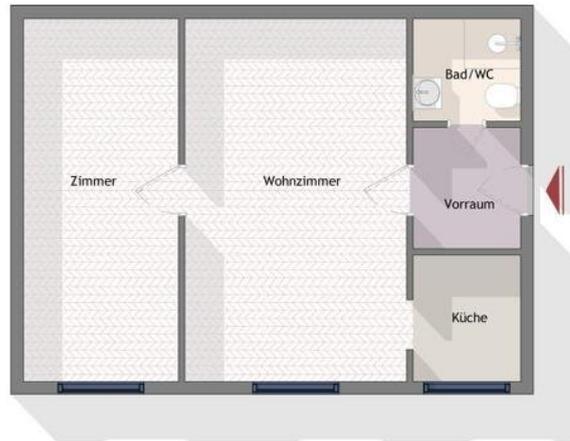
Wohnfläche 43,27 m²

1	Vorraum	3,35 m ²
2	Wohnzimmer	19,95 m ²
3	Zimmer	13,65 m ²
4	Küche	3,34 m ²
5	Bad/WC	2,78 m ²

1020 WIEN

Wohnfläche 43.27 m²

1	Vorraum	3.35 m ²
2	Wohnzimmer	19.95 m ²
3	Zimmer	13.85 m ²
4	Küche	3.34 m ²
5	Bad/WC	2.78 m ²



Objektbeschreibung

Diese gemütliche Wohnung überzeugt mit ihrer **begehrten Lage im 2. Bezirk** – direkt beim Prater, nur wenige Minuten zur **Donauinsel**, zur **WU Wien** und zur **U2-Station Krieau**. Mit einer Wohnfläche von ca. **43,27 m²** bietet sie die perfekte Kombination aus Top-Anbindung und Erholung im Grünen.

Einige Highlights dieser Wohnung:

- Prater, WU und Donauinsel in nur ein paar Gehminuten erreichbar
- U2 in unmittelbarer Nähe
- geräumiger Wohnbereich
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Kochnische mit Geräten
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

Raumaufteilung:

- Wohnzimmer ca. 19,95 m²
- Schlafzimmer ca. 13,85 m²
- Kochnische ca. 3,34 m²

- Vorraum ca. 3,35 m²
- Bad/WC ca. 2,78 m²

Lage & Umgebung:

- Spaziergänge und Sport im **Prater** oder auf der **Donauinsel**
- Studieren & Leben direkt bei der **WU Wien**
- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten: **Billa, Spar, Hofer** fußläufig erreichbar
- Kulinarische Hotspots und Freizeitangebote in der **Krieau** und beim **Messegelände**
- Schnelle Anbindung in die Innenstadt durch die **U2** und **U1**

Verkehrsmittelanbindung:

U-Bahn:

U2 Krieau,

U2 Messe Prater,

U1 Vorgartenstraße,

Buslinien:

11A,

82A,

N81,

Kosten:

Betriebskosten	€ 146,73
Umsatzsteuer	€ 14,67
Instandhaltung	€ 61,11

Monatlich gesamt € 222,51 inkl. Ust.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 240.000,--

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!

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.

Infrastruktur / Entfernungen**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap