# Hochwertige Altbauwohnung in sehr gepflegtem Haus I Eleganz trifft auf Moderne I Nähe Zieglergasse U3 & Mariahilferstraße

**Objektnummer: 15618**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1070 Wien |
| **Baujahr:** | 1898 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 57,70 m² |
| **Nutzfläche:** | 57,70 m² |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Kaufpreis:** | 499.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

17.964,00 € inkl. 20% USt.

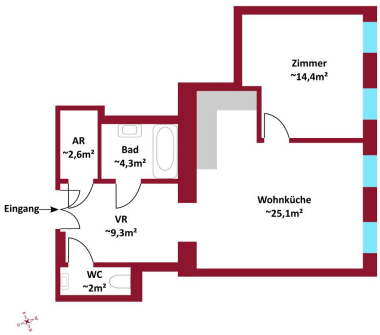
## Ihr Ansprechpartner

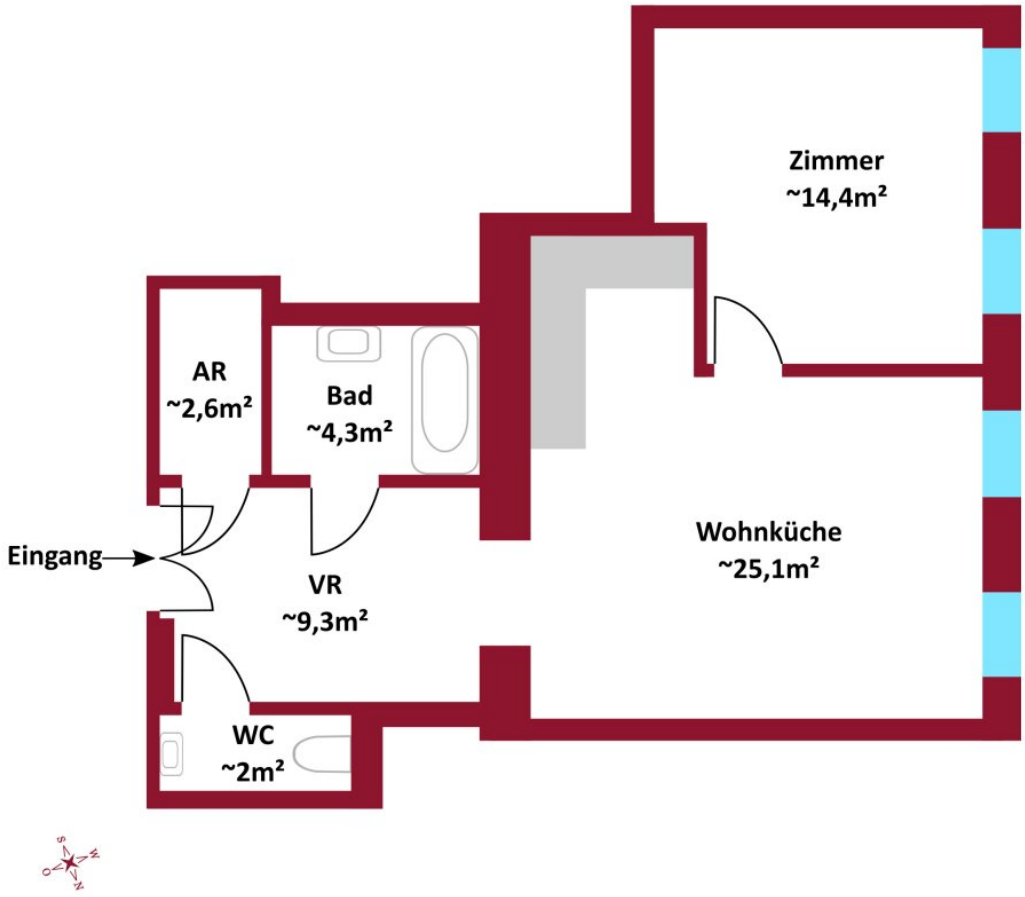
**Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur


Zimmer
~14,4m²
AR
~2,6m²
Bad
~4,3m²
Eingang
VR
~9,3m²
Wohnküche
~25,1m²
WC
~2m²


Zimmer
~14,4m²
AR
~2,6m²
Bad
~4,3m²
Eingang
VR
~9,3m²
Wohnküche
~25,1m²
WC
~2m²

# Objektbeschreibung

**Eleganz kombiniert mit Moderne!**

Die Wohnung befindet sich in einem **hochwertig kernsanierten, 1898 erbauten Gebäude aus der Gründerzeit**. Sie besticht durch ihre aufwendige Sanierung mit höchster Ausstattungsqualität. **Heller Vollholz - Parkettboden, maßgefertigte Tischlerarbeiten und edle Natursteinfliesen** unterstreichen den gehobenen Stil. Die **Designküche mit Markengeräten und die maßgefertigten Schränken in Vor- und Schlafzimmer** bieten Komfort und runden das Gesamtbild dieser hochwertigen Altbauwohnung ab.

## Raumaufteilung:

- südwestlich ausgerichtetes Wohnküche mit Kochnische ca. 25,1m²

- südwestlich ausgerichtetes Schlafzimmer ca. 14,39m²

- großer Vorraum ca 9,32m²

- separates WC

- Bad mit Dusche und Handtuchheizung

- Abstellraum

## Ausstattung:

- Altbau-Deckenhöhe

- Vollholz Parkettboden

- Maßgefertigte Tischlerarbeiten - Schränke für viel Stauraum

- Natursteinfliesen in Bad, Küche, WC und Abstellraum

- Hochwertige Sanitäranlagen

- Designerküche mit modernsten Geräten
- Großzügige Fensterflächen für helle, lichtdurchflutete Räume
- Hochwertige Fensterelemente im Altbaustil mit Mehrfachverglasung
- Aufwendig restaurierte Altbautüren

**Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **499.000€**

monatliche Betriebskosten:

- Reparaturrücklage: 59,76€
- Reparaturrücklage Lift: 5,58€
- Betriebskosten: 94,43€ zzgl. USt.
- Betriebskosten Lift 5,34€ zzgl. USt.

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter** 0664 4255 264 **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 <500m
Krankenhaus <1.000m

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

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap