# 550m zur U1 - sonnige Terrasse mit Blick ins Grüne - Ruhelage - Luftwärmepumpe - KfzStellplatz

**Objektnummer: 15645**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1210 Wien |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 53,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 2 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 39,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A 0,80 |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 84,20 € |
| **USt.:** | 8,42 € |

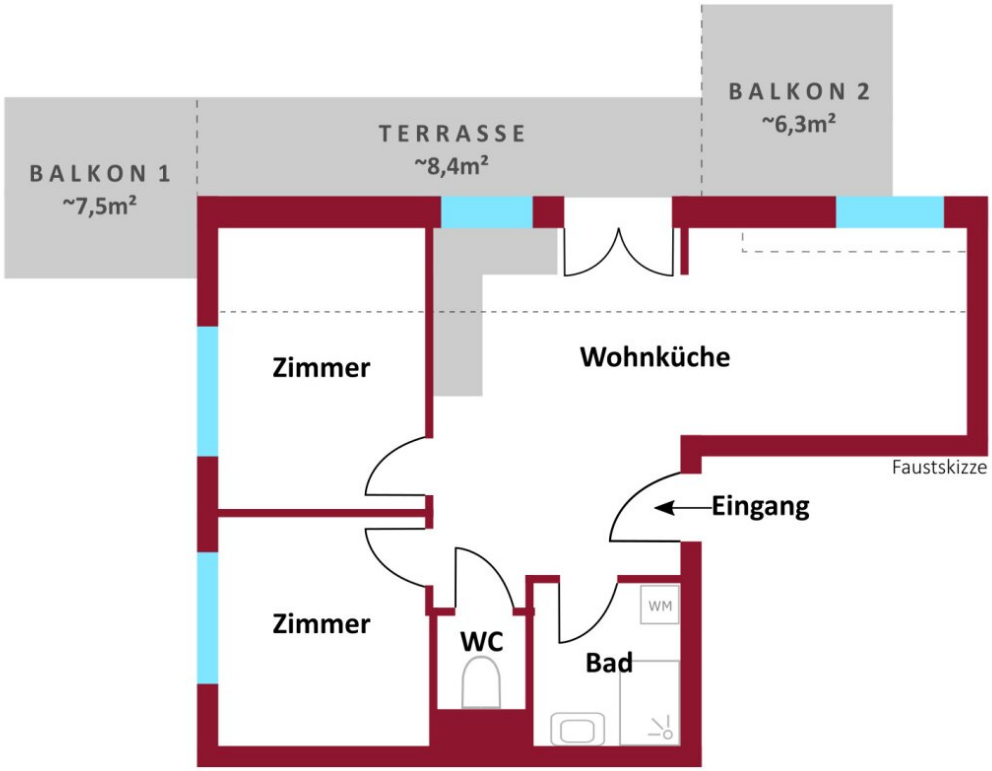
**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien


BALKON 1
~7,5m²
TERRASSE
~8,4m²
BALKON 2
~6,3m²
Zimmer
Wohnküche
Faustskizze
Eingang
Zimmer
WC
WM
Bad

# Objektbeschreibung

**Die Chance auf Ihr neues Zuhause.** In urbaner Ruhelage erwartet Sie diese barrierefreie Dachgeschosswohnung mit einer **Gesamtfläche von ca. 53 m² und einer großzügigen 22,19 m² Terrasse** mit traumhaftem Grünblick. Dank moderner **Luftwärmepumpe** genießen Sie energieeffizienten Wohnkomfort. Weitere Highlights sind die ausgezeichnete Infrastruktur, die Nähe zu Erholungsgebieten sowie die hervorragende Anbindung – die **U1-Station „Großfeldsiedlung“** ist nur 550 Meter entfernt. Ein Wohnjuwel, das Komfort, Nachhaltigkeit und Lebensqualität vereint.

**Kurzinfo Ausführung und Ausstattung**

- Wohnfläche ca. 53m²
- Balkon und Terrasse 22,19m²
- offener Wohnbereich
- 1. Zimmer
- 2. Zimmer
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- WC separat
- Raffstores
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- Fußbodenheizung

- Luftwärmepumpe
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz
- Kfz-Abstellplatz

**Lage**

Hier vereinen sich urbaner Komfort und naturnahe Erholung zu einer perfekten Symbiose. Die ruhige Wohngegend bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Freizeitangeboten in unmittelbarer Nähe. Genießen Sie entspannte Stunden auf Ihrer Terrasse mit Blick ins Grüne oder erkunden Sie die umliegenden Parks und Naherholungsgebiete. Dank der hervorragenden öffentlichen Anbindung sind Sie in kurzer Zeit im Stadtzentrum und können das pulsierende Wiener Leben in vollen Zügen genießen.

**öffentliche Verkehrsanbindungen**

220m  zum Autobus 29A - "Großfeldsiedlung U"

550m zur U1 - "Großfeldsiedlung"

**Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 399.000,-**

**Zusätzlich** zur Wohnung ist **ein Stellplatz** zum **Kaufpreis von €20.000,--** 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

Wir weisen ausdrücklich auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <3.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap