

**Viel Platz zum Leben & Wohlfühlen! | Neubauwohnung +  
ca. 29m<sup>2</sup> Außenfläche | großzügige 43m<sup>2</sup> Wohnküche |  
Fernwärme | zukünftig Nähe U2 | Sauna in der Anlage**



**Objektnummer: 15647**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,39 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	113,20 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,78 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,21
<b>Kaufpreis:</b>	399.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



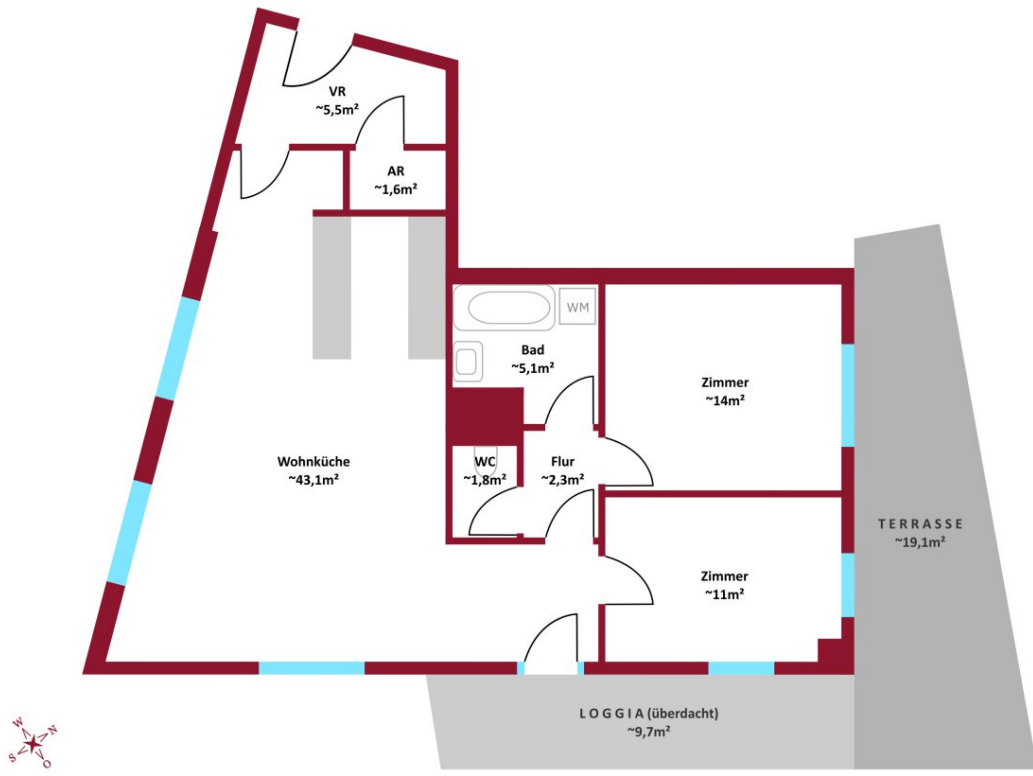
### **Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098







## Objektbeschreibung

**Große Neubauwohnung mit 43m<sup>2</sup> Wohnküche - Außenfläche ca. 29 m<sup>2</sup> teilweise überdacht.**

Diese sehr gut geschnittene Neubauwohnung bietet auf ca. **84,39 m<sup>2</sup> Wohnfläche** ein modernes Wohnkonzept mit einer großzügigen, **offenen Wohnküche von ca. 43 m<sup>2</sup>**, die sich perfekt für gesellige Abende eignet. Besonders hervorzuheben sind die großflächigen Außenbereiche: Eine **überdachte Loggia mit ca. 10 m<sup>2</sup>** und eine **sonnige Terrasse mit ca. 19,1 m<sup>2</sup>** schaffen ein privates Refugium im Freien. Die südwestliche Ausrichtung sorgt für helle und freundliche Wohnräume.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **geräumiger Vorraum** mit eingebauter Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung ist die **moderne Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia**. Zwei Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Wohnideen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das WC separat liegt.

Zusätzlichen Komfort bietet die gemeinschaftliche **Sauna**, sowie ein Fahrrad- und Waschraum.

### **Raumaufteilung:**

- ) geräumiger Vorraum
- ) **Abstellraum**
- ) große **Wohnküche mit ca. 43 m<sup>2</sup>** und **vollausgestattete Küche**
- ) **überdachte Loggia mit ca. 10 m<sup>2</sup>**
- ) **große Terrasse mit ca. 19,1 m<sup>2</sup>**
- ) separates WC
- ) Badezimmer mit Badewanne
- ) Zimmer 1 mit ca. 14 m<sup>2</sup>
- ) Zimmer 2 mit ca. 11 m<sup>2</sup>

**monatliche Kosten:**

Rücklage: 102,30 EURO

Verwaltung: 30,38 EURO zzgl. USt.

Betriebskosten: 117,18 EURO zzgl. USt.

**monatliche Gesamtkosten: 254,62 EURO inkl. USt.**

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 399.000,- EURO**

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap