

**Wien Mitte in 11Min erreichbar - schlüsselfertig - Balkone
und Terrassen - Luftwärmepumpe - Tiefgaragenplätze**



Terrasse

Objektnummer: 11586

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,16 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,06 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	420.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426



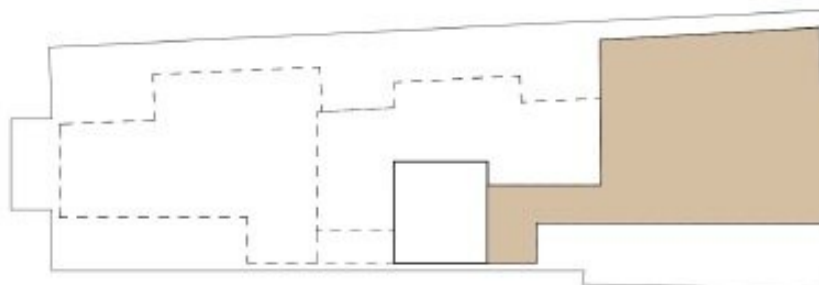
TOP 20 - WHG			
Bezeichnung	Lage	Fläche	Σ m²
Räume			
1. Wohnküche	DG	27.56	
2. Zimmer	DG	16.87	
3. Zimmer	DG	10.61	
4. Bad	DG	4.17	
5. WC	DG	1.98	
6. Gang	DG	13.97	75.16
Zuschläge			
Terrasse	DG	18.44	18,44
Zubehör			
Keller 20	KG	2,06	2,06
Nutzfläche			75.16 m²





TOP 20 - WHG

Bezeichnung	Lage	Fläche	Σ m²
Räume			
1. Wohnküche	DG	27.56	
2. Zimmer	DG	16.87	
3. Zimmer	DG	10.61	
4. Bad	DG	4.17	
5. WC	DG	1.98	
6. Gang	DG	13.97	75.16
Zuschläge			
Terrasse	DG	18,44	18,44
Zubehör			
Keller 20	KG	2,06	2,06
Nutzfläche			75.16 m2



Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekt bietet beste Voraussetzungen, für Eigennutzer und Anleger die Nähe zu Schwechat sorgen für optimale Verhältnisse. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier Wert gelegt, so trifft hier eine optimale Aufteilung auf **Ästhetik**.

Die modernen und **energieeffizienten Wohnungen** in der Größe von ca. 33m² bis 113m² präsentieren sich über 3 Etagen, fast alle Wohnungen verfügen über Außenflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Weiteres stehen 11 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage zum Verkauf.

Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:

- Wiener Stadtrand
- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar
- Mit dem Fahrrad zur U3 „Simmering“ in nur 14 Minuten
- 390m bis zum Bahnhof „Kaiserebersdorf“ von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten
- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett Eiche Natur
- hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- hochwertige Alukunststofffenster

- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- 500m **Linie 11** Haltestelle "Svetelskystraße":
Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"
- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":
Richtung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien Zentralfriedhof Tor 3."
- 20m **Bus 71A** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m **Bus N71** Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca. 25 min)
- **Bahnhof Kaiserebersdorf:** R, S2, S7
- **Bahnhof Schwechat:** R, S2, S7

Öffentliche Einrichtungen und Parks:

- 500m VHS Leberberg

- 550m Dr.- Bruno- Kreisky-Schule-Ganztagesvolksschule und Mittelschule
- 1,4km Städtischer Kindergarten und Hort
- 750m Postfiliale 1110 Wien
- 600m Regenwasserteich
- 700m Wasserspielplatz Leberberg
- 3,2km Simmeringer Bad

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 37,2 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

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 unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wohnung Top 20

Diese sonnige 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 75m² und einer Terrasse mit ca. 18m² gliedert sich in:

- Gang 13,97m²
- getrennt begehbare WC 1,98m²

- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 4,17m²
- Wohnküche 27,56m²
- Zimmer 16,87m²
- Zimmer 10,61m²
- Terrasse 18,44m²

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Kaufpreis:

Der Verkaufspreis beträgt € 420.000,--

Ein Tiefgaragenstellplatz (insgesamt stehen noch 5 Stellplätze zur Verfügung) kann zu einem Preis von Euro 25.000,- gekauft werden.

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap