

**Eigenes Haus mitten in der Stadt | Einzigartige  
Gelegenheit | Nähe Bahnhof Wien Penzing | Schloss  
Schönbrunn fußläufig erreichbar**

Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 13646**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

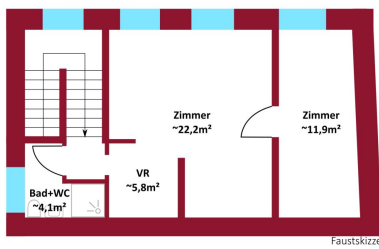
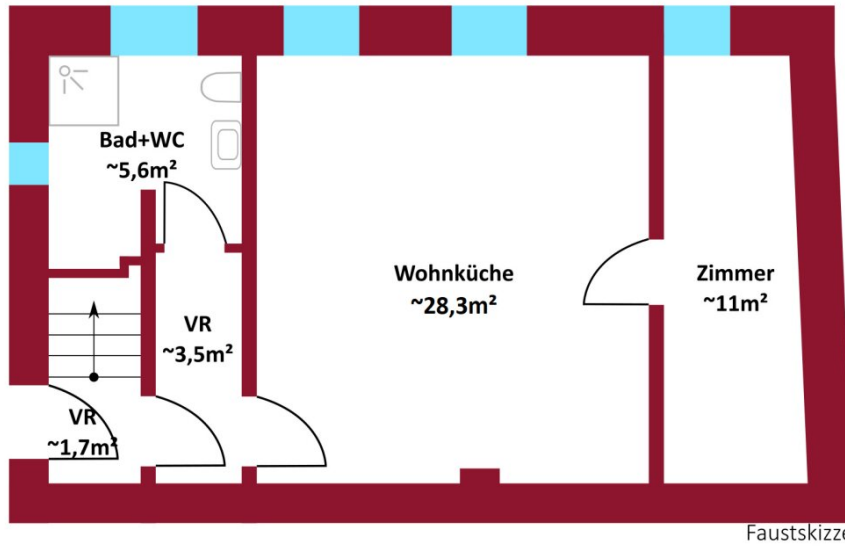


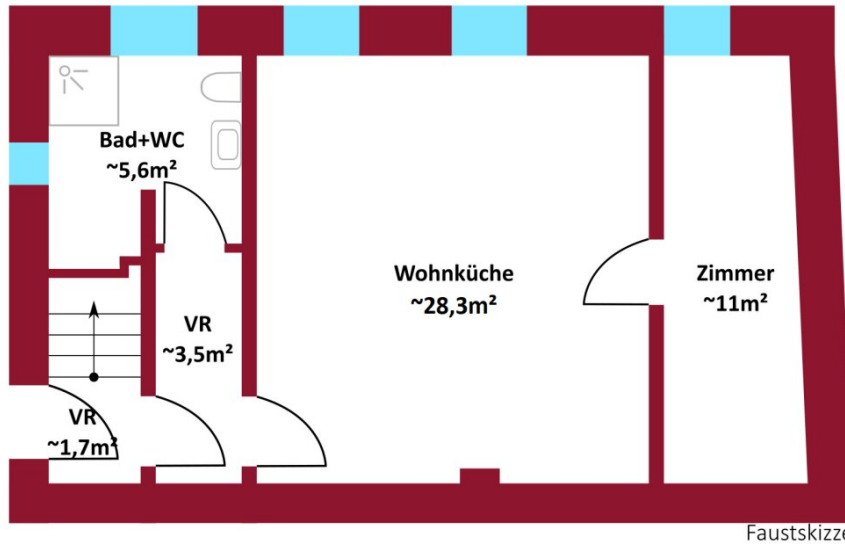
### **Maja Arsic**

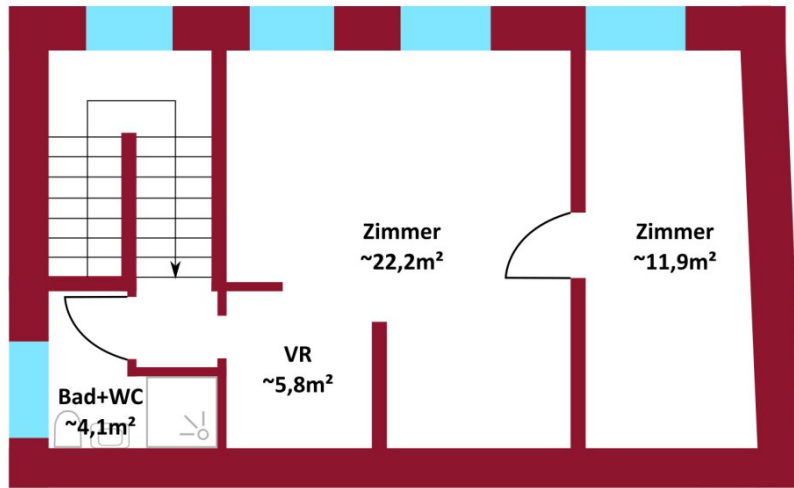
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







Faustskizze



# Objektbeschreibung

**Eine äußerst seltene Gelegenheit!**

**Wohnen Sie wie im Haus und genießen Sie dennoch die Vorzüge einer innerstädtischen Infrastruktur.**

Zum Verkauf gelangt eine **großzügige 4-Zimmer-Wohnung**, welche sich **über 2 Etagen erstreckt** und in **einem separaten Hofhaus** liegt, in welchem sich **keine weiteren Wohnungen befinden!**

**Derzeit steht Ihnen die folgende Raumaufteilung zur Verfügung:**

**Erdgeschoss:**

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und WC

**Obergeschoss:**

- Vorraum
- 2 Zimmer
- Bad mit Dusche und WC

**Hier verstecken sich vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten. Der vorteilhafte Grundriss erlaubt es, mithilfe der richtigen Adaptierungsarbeiten, die Raumaufteilung den eigenen Wünschen anzupassen oder schnell mal ein Zimmer dazu zu gewinnen oder das andere**

zu vergrößern.

## **Kosten**

Der Kaufpreis beläuft sich auf **420.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss wird eine **Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis** fällig.

## **Lage**

### **TOP-Infrastruktur!**

Nur ca. **3 Gehminuten** trennen Sie vom **Bahnhof Wien Penzing**. Aufgrund der **parallel liegenden Linzer Straße** stehen Ihnen eine **tolle öffentliche Verkehrsanbindung und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten** zur Verfügung, auch das **Gastronomieangebot** kann sich sehen lassen!

Für **Erholung im Grünen** steht Ihnen der **fußläufig erreichbare Schlosspark Schönbrunn** zur Verfügung.

**Bahnhof Wien Penzing:** ca. 260m

**U-Bahn:** U4 Hietzing ca. 850m

### **Straßenbahn:**

52 ca. 260m

10 und 60 ca. 800m

49 ca. 900m

### **Bus:**

51A ca. 220m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

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

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 <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

#### **Sonstige**

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



**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap