

**Attraktiver Single- oder Pärchen-Hit I kompakter Schnitt I  
Kurzzeitvermietung möglich\* I U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 14257**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                         |
|--------------------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                               |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 32,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 32,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>B</b> 0,94                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 129.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

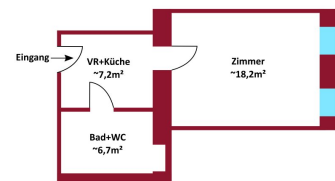
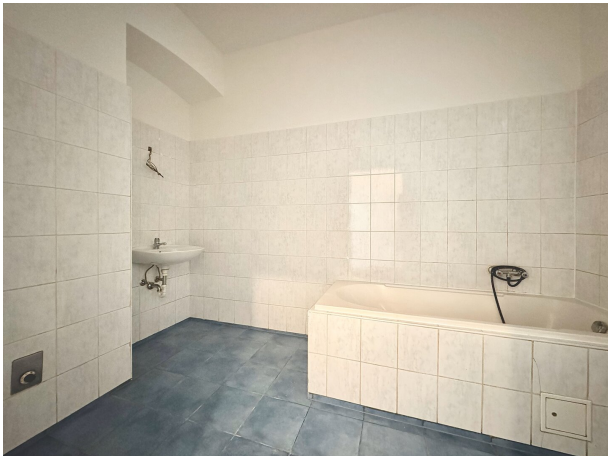


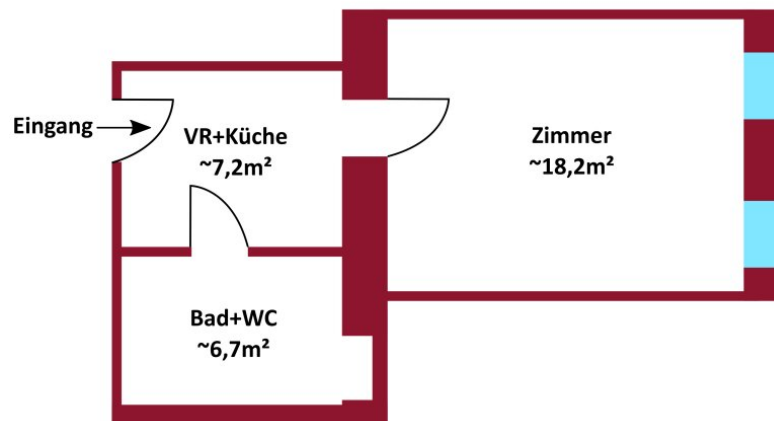
### Maja Arsic

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.





## Objektbeschreibung

**Kompakt und gut geschnitten** präsentiert sich dieser tolle Single- bzw. Pärchen-Hit!

Umgeben von **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** sowie **diversen öffentlichen Verkehrsmitteln (u.a. die U1)** eignet sich diese Wohnung sowohl zur **Eigennutzung, als auch zur Vermietung gut!**

\*Lt. Wohnungseigentumsvertrag besteht (im Rahmen der gesetzlichen Verordnungen) die **Möglichkeit der Kurzzeitvermietung.**

### Die Highlights im Überblick:

- im selben Haus stehen mehrere Einheiten zum Verkauf / Zusammenlegungen ebenfalls möglich
- hervorragende Infrastruktur
- Kurzzeitvermietung lt. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- kompakter Schnitt
- separate Küche
- mehrfachverglaste Fenster
- äußerst großzügiges Badezimmer
- Lift vorhanden

Auf einer **Wohnfläche von ca. 32m<sup>2</sup>** erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

- Vorraum + Küche
- geräumiges Wohnzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **129.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

### **Die Lage:**

Die Lage spricht für sich!

In der **unmittelbaren Umgebung** stehen Ihnen **diverse Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein **vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés** zur Verfügung.

Die **wenige Gehminuten** entfernte **Favoritenstraße** sorgt zusätzlich für **Freizeit- und Shoppingspaß**.

Dank der Nähe zur **U1** sind im **Nu** die **Innenstadt**, aber auch der **Hauptbahnhof** erreicht!

### **U-Bahn:**

U1 ca. 300m

### **Straßenbahn:**

O, 11 ca. 150m

6 ca. 350m

### **Bus:**

7A ca. 250m

65A ca. 400m

68A, 68B ca. 500m

**Kindergarten** ca. 850m

**Volksschule** ca. 650m

**Mittelschule** ca. 190m

**Gymnasium** ca. 850m

**weitere verfügbare Einheiten im Haus:**

- Top 5-6: Hochparterre, 2 Zimmer; WFL ca. 42,86 m<sup>2</sup>; 94.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 7-8: Hochparterre, 3 Zimmer; WFL ca. 65,17 m<sup>2</sup>; 199.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 9: Hochparterre, 1 Zimmer; WFL ca. 32,54 m<sup>2</sup>; 119.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 11: Hochparterre, 1,5 Zimmer; WFL ca. 35,78 m<sup>2</sup>; 79.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 12: 1. OG, 1 Zimmer, WFL ca. 44,11 m<sup>2</sup>, 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 13-14: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,55 m<sup>2</sup>; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 15: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m<sup>2</sup>; 149.000,-- Euro
- Top 16: 1. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 31,57 m<sup>2</sup>; 119.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)

- Top 17: 1. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 26,66 m<sup>2</sup>; 99.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 18: 1. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 39,79 m<sup>2</sup>; 149.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 19: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m<sup>2</sup>; 169.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 20-21: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 32,09 m<sup>2</sup>; 129.000,-- Euro
- Top 22: 2. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 38,63 m<sup>2</sup>; 149.000,-- Euro
- Top 23: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m<sup>2</sup>; 229.000,-- Euro
- Top 24-25: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 65,64 m<sup>2</sup>; 199.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 26: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m<sup>2</sup>; 159.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 27: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,04 m<sup>2</sup>; 114.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 28-29: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,04 m<sup>2</sup>; 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 30: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m<sup>2</sup>; 189.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 31: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 34,05 m<sup>2</sup>; 139.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 32: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 40,67 m<sup>2</sup>; 159.000,-- Euro (nicht saniert)

- Top 33: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m²; 299.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus)
- Top 34: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m²; 169.000,-- Euro
- Top 35: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m²; 259.000,-- Euro
- Top 36: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m²; 199.000,-- Euro
- Top 37: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m²; 329.000,-- Euro
- Geschäftslokal 1: Souterraine, NFL ca. 107,66 m², 349.000,-- Euro

**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!

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap