

**Toller Grundriss | Lift vorhanden | Kurzzeitvermietung
möglich* | erstklassige Infrastruktur | U-Bahn-Nähe**



Objektnummer: 14303

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	44,11 m ²
Nutzfläche:	44,11 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	159.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

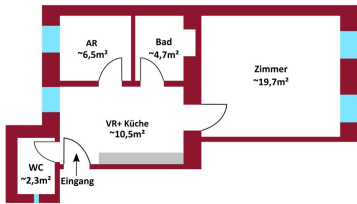


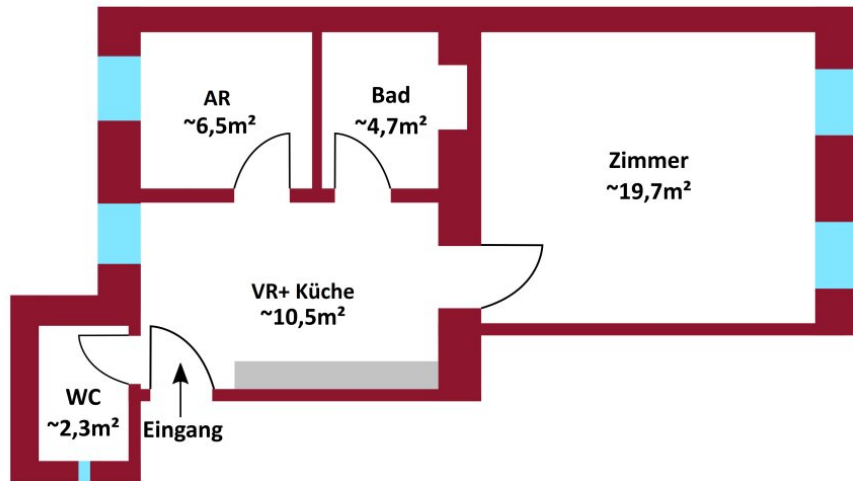
Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 2206915

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Objektbeschreibung

Vorteilhaft geschnitten und mit viel Potential präsentiert sich diese tolle Single- bzw. Pärchenwohnung!

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
- vorteilhafter Grundriss
- großer Abstellraum, aufgrund des Fensters gut nutzbar als Büro
- Bad und WC separat
- Lift vorhanden

Auf einer Wohnfläche von ca. 44,11m² erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

- Vorraum + Küche

- Wohnraum
- großer Abstellraum, nutzbar als Büro oder begehbare Schrank
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock.

Symbolfotos: Bei dem Innenfoto handelt es sich um jenes einer ähnlichen Wohnung im Haus.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **159.000,-- Euro**.

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

Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf **172,03 Euro exkl. USt.**

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

Verfügbare Einheiten im Haus:

- Top **15**: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m²; **149.000,-- Euro**
- Top **19**: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m²; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **23**: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m²; **219.000,-- Euro**
- Top **26**: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m²; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **30**: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m²; **189.000,-- Euro**
- Top **33**: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m²; **285.000,-- Euro**

- Top **34**: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m²; **149.000,-- Euro**
- Top **35**: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m²; **235.000,-- Euro**
- Top **36**: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m²; **175.000,-- Euro**
- Top **37**: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m²; **299.000,-- Euro**
- Geschäftslokal **1**: Souterraine, NFL ca. 107,66 m², **199.000,-- Euro**
- Geschäftslokal **2**: Souterraine, NFL ca. 67 m², **129.000,-- Euro**

Jetzt Besichtigung vereinbaren!

Herr Kraus Philipp steht für individuelle Besichtigungstermine zur Verfügung:

? +43 664 2206915

? 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.

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