

**400m zur U6 - direkt beim AKH - Sanierungsprojekt -
klassischer Wieneraltbau - Seitengasse Ruhelage - südlich
ausgerichtet**



Objektnummer: 14444

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,04 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 60,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	449.000,00 €
Betriebskosten:	162,77 €
USt.:	16,28 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



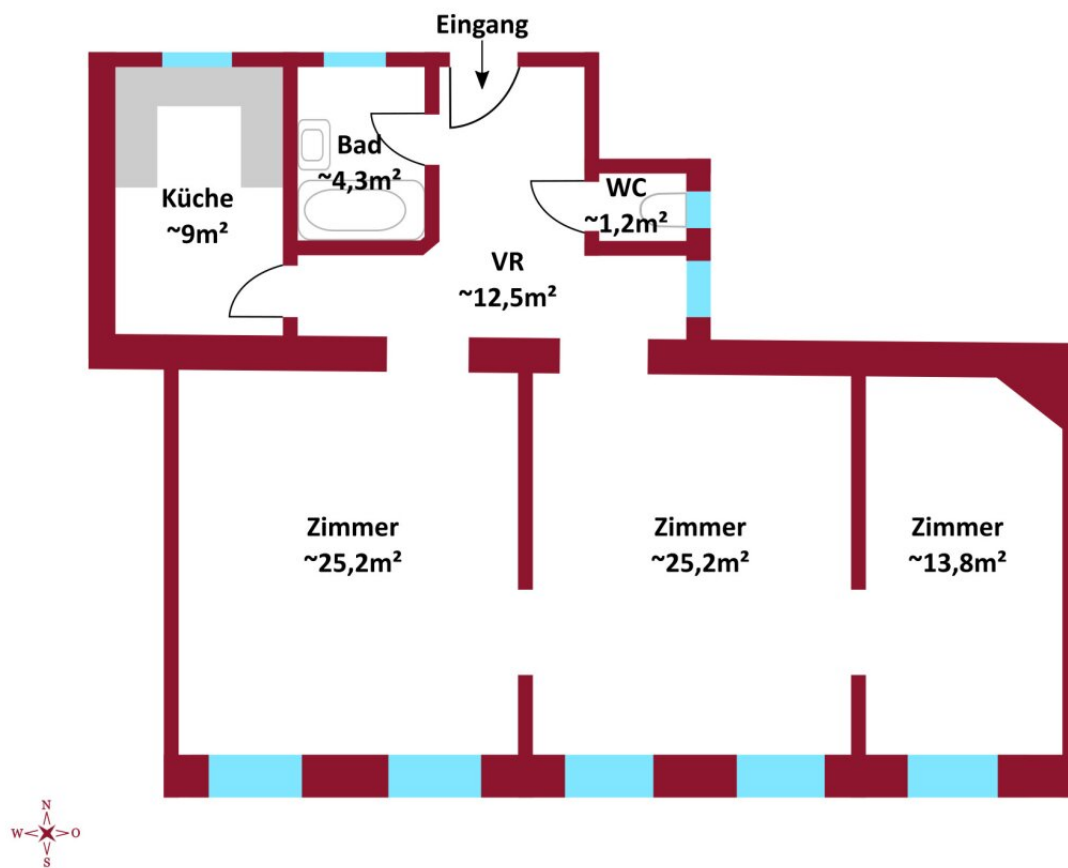
Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426







Objektbeschreibung

Diese **klassische Wiener Altbauwohnung** wartet darauf in neuem Glanz zu erscheinen - die freie Gestaltung, kann hier in vollen Zügen ausgelebt werden. Im **1. Liftstock** des gepflegten Gründerzeithauses stehen Ihnen drei Räume auf einer **Gesamtfläche von 91,04 m²** zur Verfügung, die teilweise mit **eleganten Flügeltüren** ausgestattet sind. Die Umgebung lässt **Großstadtfeeling** aufkommen in unmittelbarer Nähe erreichen Sie alle Einkaufsmöglichkeiten, diverse Cafe?s und Bars.

Ausstattung

- 1. Zimmer 25,18 m²
- 2. Zimmer 25,18 m²
- Kabinett 13,78 m²
- Vorraum 12,45 m²
- Küche 8,96 m²
- Badezimmer 4,32 m²
- WC seperat
- Gasetagenheizung
- Fahrradabstellplatz

Betriebskosten:

- Betriebskosten 162,77 €
- Instandhaltungskosten 95,19 €

274,24 € Betriebskosten inkl. Ust/monatlich

Lage

Sie laufen gerne oder suchen Ruhe in Grünanlagen die Nähe zum Währinger Park, sowie zum Türkenschanz Park bieten einen abwechslungsreiche Freizeitgestaltung, ebenso wie die Nähe zur Innenstadt und das alles in nur wenigen Gehminuten. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung nur 250m gehen und man trifft auf den Supermarkt Billa.

Verkehrsanbindung

350m zur Straßenbahn 43, 44 - "Brünnlbadgasse"

400m zur U-Bahn U6; Straßenbahn 43 - "Alser Straße"

500m zur U-Bahn U6 - "AKH Michelbeuern"

500m zur Straßenbahn 5, 33 - "Lazarettgasse"

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!

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 <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap