

**GENERALSANIERTES Haus in beliebter Lage |  
UNBEFRISTET vermietet | U-Bahn-Nähe | Anlegerhit |  
kompakter Schnitt |**



**Objektnummer: 14667**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	41,84 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	41,84 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	109.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

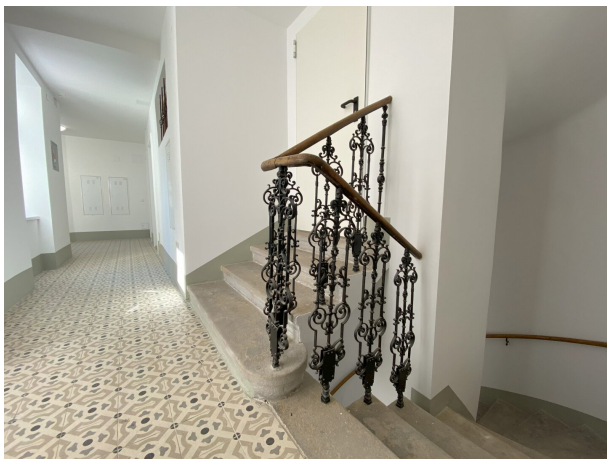


### **Maja Arsic**

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.



**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!**

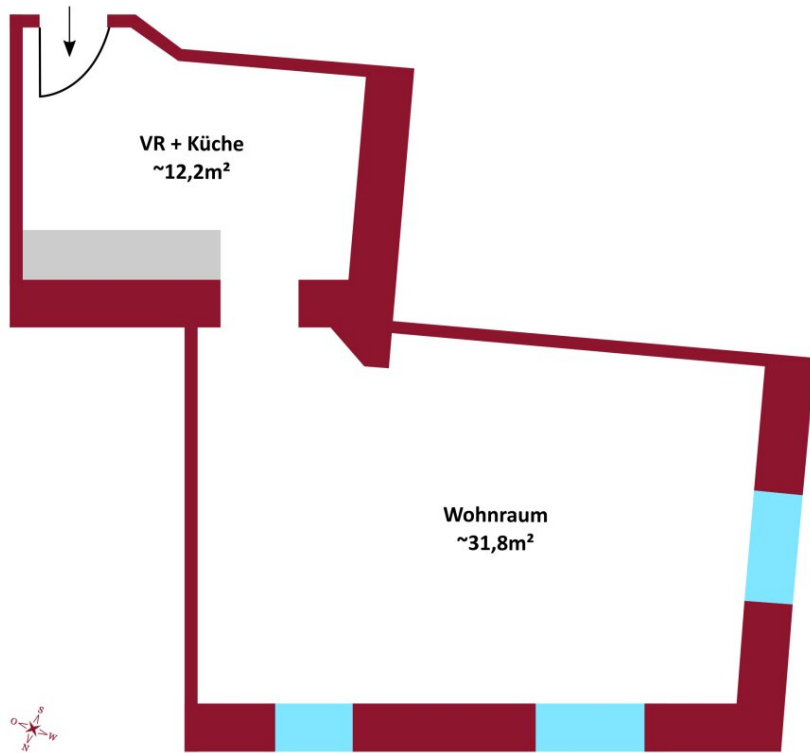
**Alexander Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

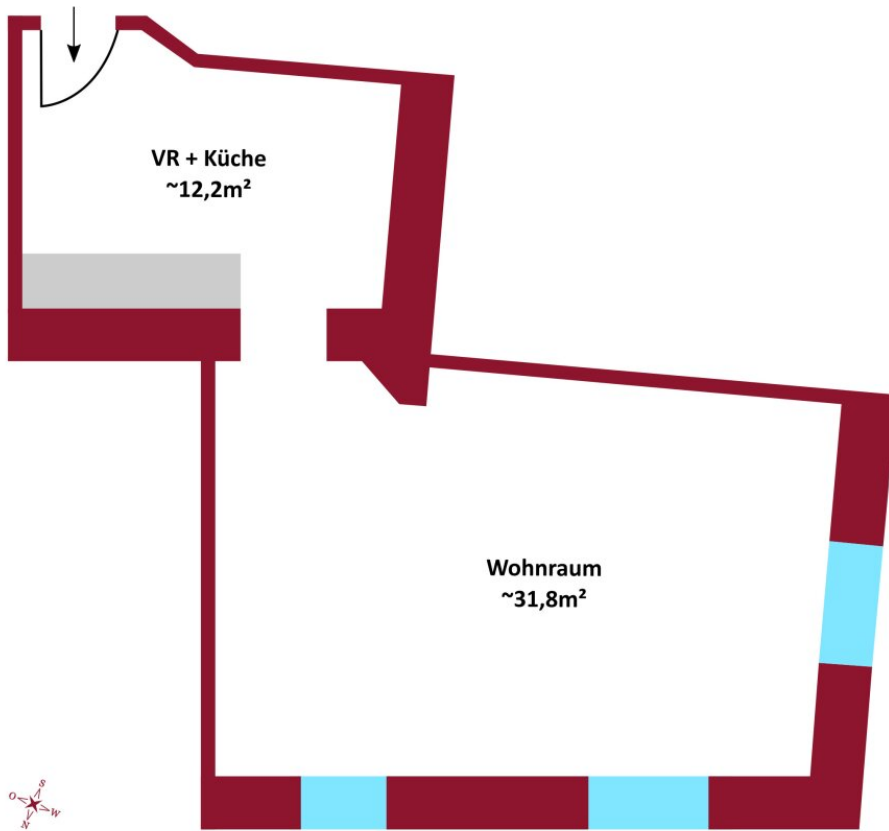
**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

<b>Kaufpreis</b>	<b>110.000,-- EUR</b>
Kaufnebenkosten	11.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	11.000,-- EUR
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>99.000,-- EUR</b>

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	331,45	359,56	422,21	553,52

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.





# Objektbeschreibung

**Das richtige Zusammenspiel von Klassik und Moderne!**

**Die Vorteile des klassischen Altbau-Charmes genießen und dennoch auf jene eines Neubaus nicht verzichten müssen.**

In einem der **aufstrebendsten Vierteln von Hernals**, in der Nähe der Hernalser Hauptstraße sowie des Elterleinplatzes, glänzt ein **prächtiges Eckzinshaus nach seiner Generalsanierung**.

Im Zuge der Generalsanierung wurde **viel Wert auf den Erhalt des klassischen Wiener Altbau-Charmes** und zudem der **Fokus auf die Lebensqualität und das Wohlfühlempfinden eines jeden einzelnen** gelegt.

Entstanden sind auf **4 Etagen 13 herrlich sanierte Wohnungen mit hochwertigen Ausstattungen, lichterfüllten Räumen und vorteilhaften Grundrissen**. Es handelt sich um **1 bis 3-Zimmer-Wohnungen mit Wohnflächen zwischen 25 und 69 m<sup>2</sup>**.

Zudem stehen noch **ein Büro, 2 unbefristet vermietete Wohnungen und ein bau-genehmigter Dachboden zum Verkauf!**

**Die Highlights der sanierten Wohnungen im Überblick\*\*\*:**

- Generalsaniertes Haus
- \*\*Kurzzeitvermietung lt. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- \*Erstbezüge nach Generalsanierungen
- Echtholzparkett-Böden
- Fußbodenheizung
- mehrfachverglaste Fenster

- hohe Decken
- helle Räume & vorteilhafte Grundrisse
- moderne Verfließungen in den Sanitärräumen
- hochwertige Sanitäreinrichtungen
- Sicherheitseingangstür

\*\*\* Wir weisen darauf hin, dass die o.a. Eckdaten bei einigen Wohnungen im Haus abweichen können.

## **Die Lage**

### **Eine Nachbarschaft, die sich sehen lassen kann!**

Einen Katzensprung entfernt steht Ihnen der **Lidlpark mit verschiedenen Freizeitangeboten** zur Verfügung. Zwei Straßen weiter ist auch schon die **Hernalser Hauptstraße** erreicht.

In der unmittelbaren Nachbarschaft erwartet Sie **ein einladendes Gastronomieangebot, Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine tolle öffentliche Verkehrsanbindung.**

### **Straßenbahn:**

9, 42, 43 ca. 350m

### **Bus:**

10A, 42A ca. 600m

### **U-Bahn:**

U6 Alser Straße ca. 1,2km

**Kindergarten** ca. 350m

**Volksschule** ca. 500m

**Gymnasium** ca. 750m

**Billa** ca. 400m

**Lidl und Hofer** ca. 650m

**Lidlpark** ca. 200m

### **Die verfügbaren Einheiten im Haus:**

- Top 1: 2 Zimmer; WFL ca. 40,15 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 2: 2 Zimmer; WFL ca. 54,26 m<sup>2</sup>; VERMITTELT
- Top 3: 3 Zimmer; WFL ca. 66,40 m<sup>2</sup>; VERMITTELT
- Top 4: 1 Zimmer; WFL ca. 30,25 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 5: 3 Zimmer; WFL ca. 66,25 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 7: 1 Zimmer; WFL ca. 40,28 m<sup>2</sup>, 99.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 8: 2 Zimmer; WFL ca. 50,45m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 10: 3 Zimmer; WFL ca. 68 m<sup>2</sup>; VERMITTELT
- Top 12: 1 Zimmer; WFL ca. 41,84 m<sup>2</sup>; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 13: 1 Zimmer; WFL ca. 25,31 m<sup>2</sup>; VERMITTELT

- Top 14: 2 Zimmer; WFL ca. 57,12 m<sup>2</sup>; VERMITTELT
- Top 15: 3 Zimmer; WFL ca. 69,23 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 16+17: 2 Zimmer; WFL ca. 69,09 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 18: 2 Zimmer; WFL ca. 52 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- Top 19: 1 Zimmer; WFL ca. 31,24 m<sup>2</sup>; VERKAUFT
- baugenehmigter Rohdachboden mit erzielbarer WFL von ca. 314 m<sup>2</sup>; VERKAUFT

**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)

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**\*\*unbefristet vermietet\*\***

### **Wohnung Top 12**

Es handelt sich um eine **unbefristet vermietete Wohnung** mit einer **Wohnfläche von ca. 41,84 m<sup>2</sup>**.

Die Wohnung wurde im Zuge der Generalsanierung **nicht mit-saniert**.

**Die monatlichen Netto-Mieteinnahmen (exkl. BK und USt.) liegen bei 57,22 Euro.**

## **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt **109.000,-- Euro**.

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

**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)

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.

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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap