U6 in 8 Gehminuten I grüne Ruhelage I großer Balkon I sehr große Garage für 2 PKW's I Klimaanlage

Objektnummer: 15183

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

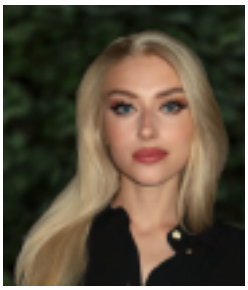
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m²
Nutzfläche:	142,70 m²
Zimmer:	5
Balkone:	1
Kaufpreis:	399.000,00 €
Kaufpreis / m²:	3.096,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

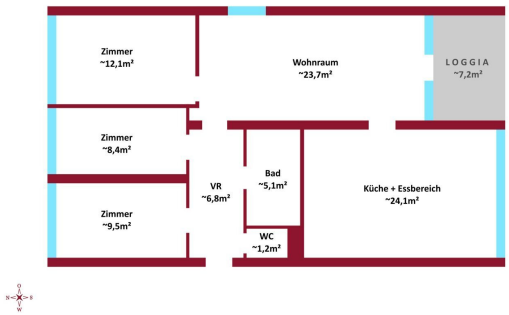


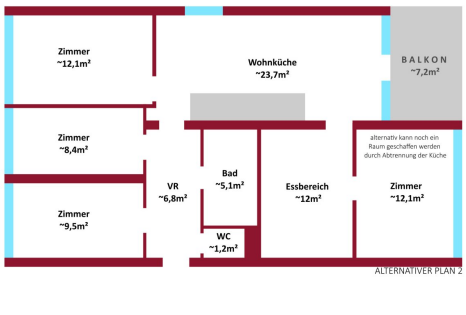
Alexandra Frenkel

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

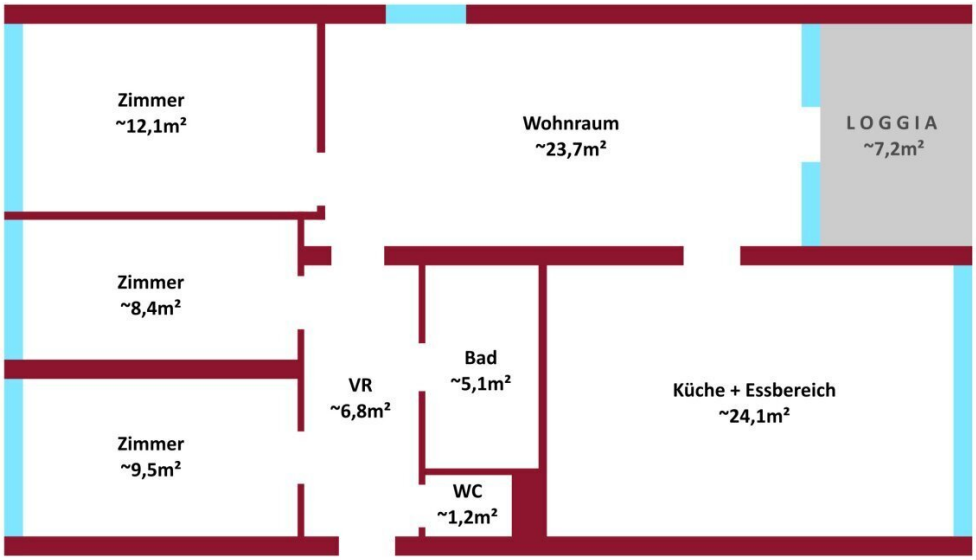
T +43 1 3709098
H 0676 3769934

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

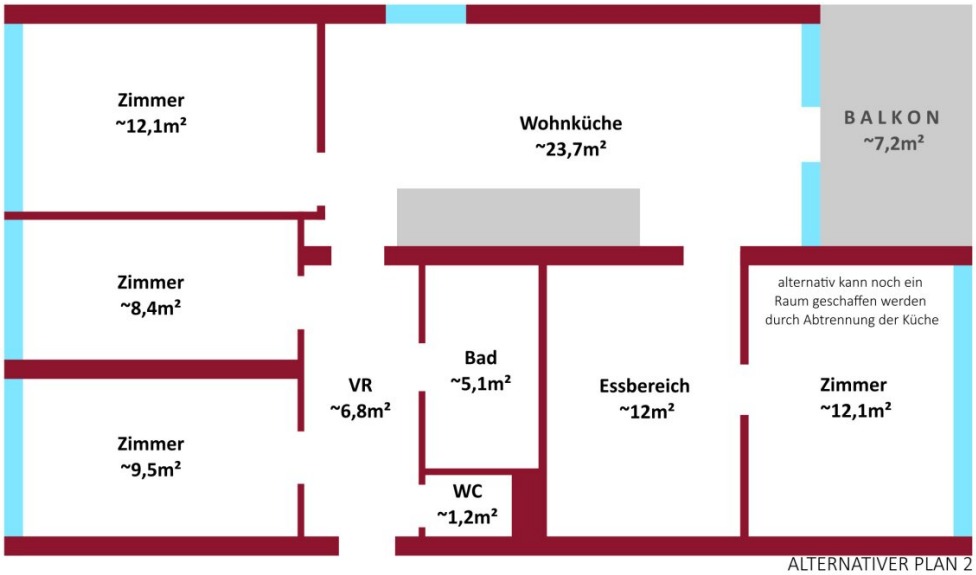




ALTERNATIVER PLAN 2


Zimmer
~12,1m²
Wohnraum
~23,7m²
LOGGIA
~7,2m²
Zimmer
~8,4m²
VR
~6,8m²
Bad
~5,1m²
Küche + Essbereich
~24,1m²
Zimmer
~9,5m²
WC
~1,2m²

O
N
S
W



ALTERNATIVER PLAN 2

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in einer **grünen Ruhelage** und dank der guten **Verkehrsanbindung** (U6 und Buslinie 61A) ist das Stadtinnere sehr schnell erreichbar. Sie zeichnet sich durch eine große Wohnküche, einem hellen Wohnraum und drei gut geschnittene Zimmern, eines davon mit **Klimaanlage,** aus. Der **überdachte** 7,2 m² **Balkon** erweitert den Wohnraum nach draußen und bietet einen schönen Blick ins Grüne. Bei Bedarf kann aus der Wohnküche ein **zusätzliches - sechstes - Zimmer** geschaffen werden (beachten Sie hierzu den Alternativplan in dieser Anzeige).

Die Einbauküche ist vollausgestattet und ebenso das Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschmaschinenanschluss.

Die speziell große ca. 45 m² **große Garage,** bietet Platz für **zwei PKWs und zusätzlich** kann er auch als **Hobbyraum** oder für zusätzlichen **Stauraum** genutzt werden (feuerschutzpolizeiliche Vorschriften müssen eingehalten werden). Dieser **Garagenraum in Eigentum** muss um € 35.000,-- mit der Wohnung miterworben werden!

Die Wohnung liegt im 1. Stock einer nur zweistöckigen Wohnanlage, welche sich wiederum in einer sehr ruhigen Wohngegend mit rundum Einfamilienhäusern befindet. 2018 wurden Sanierungen unter anderem zur Wärmedämmung durchgeführt. Der Wohnung ist auch ein Kellerabteil zugeordnet. Ein Waschraum sowie eine Fahrrad- und Kinderwagenraum sind ebenfalls vorhanden.

Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Hauszentralheizanlage und werden nach Verbrauch abgerechnet: Die derzeitigen Kosten liegen bei ca. € 88,-- für Heizung und ca. € 58,-- für Warmwasser.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum ca. 6,8 m²
- Küche mit Esszimmer - ca. 24,1 m²
- Bad - ca. 5,1 m²
- WC - ca. 1,2 m²
- Zimmer 1- ca. 9,5 m²

- Zimmer 2 - ca. 8,4 m²
- Zimmer 3 - ca. 12,1 m²
- Wohnraum - ca. 23,7 m²
- Balkon - ca. 7,2 m²

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: 399.000€; Die Garage muss verbindlich zu einem Kaufpreis i.H.v. 35.000€ verpflichtend dazu gekauft werden. Gesamtkaufpreis € 434.000,--

Betriebskosten ca. € 224,46 € inkl. USt.

Rep. Rücklage + Rückzahlung Sanierungsdarlehen monatlich ca. € 326,--

Gerne steht Ihnen Frau Alexandra Frenkel für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 376 99 34 zur Verfügung.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <4.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap