

**2-Zimmer-Wohnung in Grün-Ruhe-Lage in begehrter Lage  
"Mauer"**



**Objektnummer: 15313**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Baujahr:</b>	1960
<b>Wohnfläche:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,29 €
<b>USt.:</b>	12,93 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

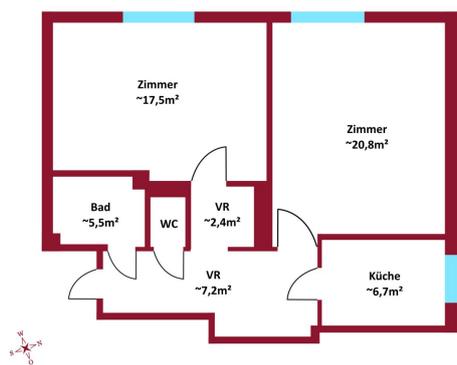
T +43 1 3709098  
H +436769400834

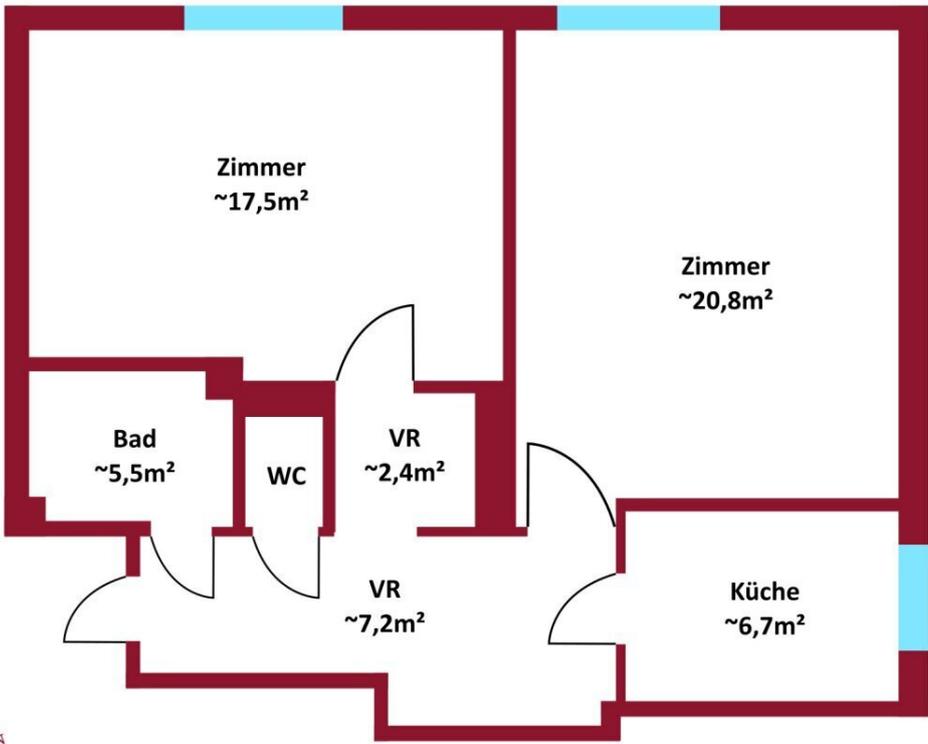
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## Objektbeschreibung

### GRÜNRUHELAGE !!!

**Angeboten** wird eine gut aufgeteilte **2 Zimmer Wohnung** in MAUER bei Wien!

Die Hausanlage bestehend aus 7 Stiegen wurde in den 1960er Jahren errichtet und bietet sich **ideal als Eigennutzer oder auch als Anlageobjekt zur Weitervermietung** an!

Durch die **gutaufgeteilte Raumaufteilung**, bietet sich das Objekt ebenso ideal zur Nutzung als **Wohngemeinschaft** an.

Die Wohnung selbst ist **westseitig ausgerichtet**.

Über das geräumige Vorzimmer sind beide Zimmer getrennt begehbar.

Eine **getrennte Küche, Bad mit Dusche & ein separates WC** ist ebenso vorhanden!

Die aktuellen **Betriebskosten** belaufen sich auf **181,84 € brutto inkl Reparaturrücklagen!**

#### Hardfacts:

**Wohnfläche ca: 61m<sup>2</sup>**

**1 Vorraum**

**1 Wohnzimmer**

**1 Schlafzimer**

**1 Küche**

**1 Badezimmer mit Dusche**

**1 separate Toilette**

**1 Keller**

**Betriebskosten € 142,22 (inkl. USt) + € 63,98 Reparaturrücklage = monatliche  
Gesamtvorschreibung € 206,20**

**Das Haus wurde zudem 2016 überholt und befindet sich in einem sehr guten Zustand!**

**Die Wohnung wird angeboten zu einem Verkaufspreis von 239.000,--€**

*Gerne steht Ihnen **Herr Alexander Ringsmuth** für weitere Fragen & Besichtigungstermine unter **0676/842 055 100** 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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <3.500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap