# 750m zur U2 - 900m zur U1 - Karmelitermarkt und Augarten vor der Tür - dein Projekt - Seitenstraße Ruhelage - Küche separat



Objektnummer: 15476
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Alter:

Wohnfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Kaufpreis: Betriebskosten:

USt.:

**Provisionsangabe:** 

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1020 Wien Neubau 48,17 m<sup>2</sup>

2 1 1

> 230.000,00 € 128,15 € 12,82 €

## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

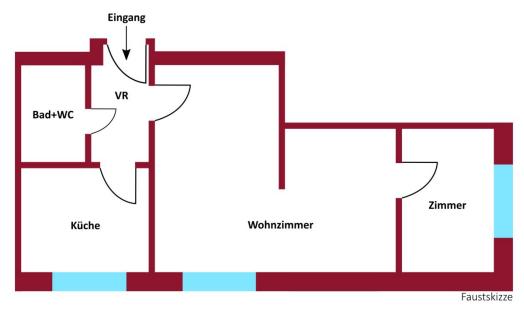
T +43 664 35 82 426 H +43 664 35 82 426

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











## **Objektbeschreibung**

#### Ihr Projekt wartet auf Sie!

Entfalten Sie Ihr Potenzial in dieser **48,17 m² großen Wohnung** – perfekt für Hobbyhandwerker und Projektentwickler. Zwei Zimmer in **ruhiger Seitenlage** bieten ideale Voraussetzungen für kreative Gestaltung. Top-Infrastruktur: **U2 Taborstraße & U1 Praterstern** sind in wenigen Minuten erreichbar. Der charmante **Karmelitermarkt** und der **grüne Augarten** liegen direkt vor Ihrer Tür.

#### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- gesamt Wohnfläche 48,17m²
- geräumiger Wohnbereich
- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Bodenbelag Fliesen und Parkett
- Außenjalousien
- · Gas-Etagenheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

#### Lage

Urbanes Leben trifft auf grüne Oasen, genießen Sie die Ruhe einer Seitenstraße und die Nähe zum Augarten – perfekt für entspannte Spaziergänge oder aktiven Sport. Der belebte Karmelitermarkt lädt zum Flanieren und Genießen ein. Für den Alltag sind Billa, Hofer und weitere Geschäfte des täglichen Bedarfs bequem zu Fuß erreichbar.

#### öffentliche Verkehrsanbindungen

180m zum Autobus 5B - "Volkertplatz"

250m zur Straßenbahn 5, O - "Am Tabor"

350m zur Straßenbahn 1, 2 - "Heinestraße"

750m zur U-Bahn U2 - "Taborstraße"

900m zur U-Bahn U1, U2 - "Praterstraße"

10 Minuten mit der Straßenbahn 11,6 zum Hauptbahnhof

#### erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 114,87

Aufzugsbetriebskosten € 13,28

Reparaturrücklagen € 68,67

monatl. Gesamt € 225,46 inkl. Ust.

Der Verkaufspreis beläuft sich auf € 230.000,-

# 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!

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 <1.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <500m Universität <1.500m Höhere Schule <1.000m

#### **Nahversorgung**

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

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.000m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <500m Straßenbahn <500m Bahnhof <1.000m Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap