

**Lichtdurchflutetes Wohnen mit Eichenparkett |
Luftwärmepumpe | Balkon - hauseigene Tiefgarage**



Zimmer

Objektnummer: 15596

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	67,40 m ²
Nutzfläche:	77,70 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Kaufpreis:	425.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Josephiné Zender

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +436769400834



Ringsmuth Immobilien GmbH

1210 Wien

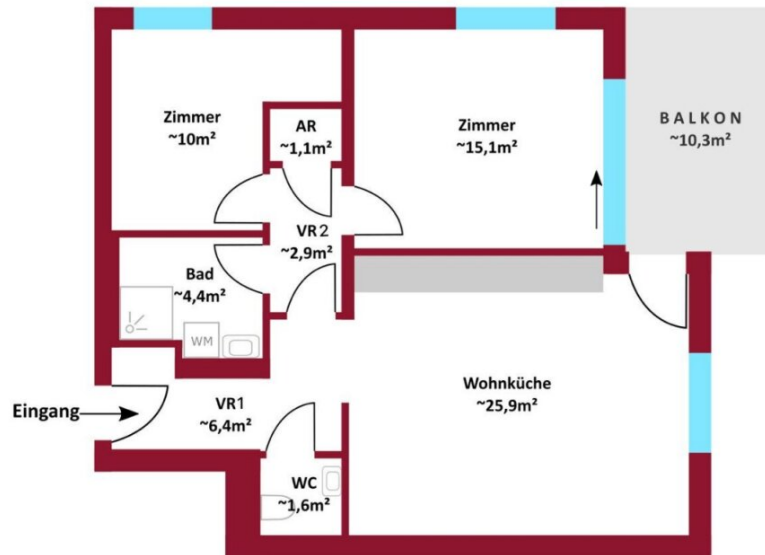
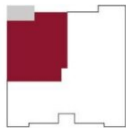
Top 4 - Obergeschoss

Wohnfläche: ca. 67,4 m²
Balkon: ca. 10,3 m²

Vorraum 1 ca. 6,4 m²
Vorraum 2 ca. 2,9 m²
Wohnküche ca. 25,9 m²
Abstellraum ca. 1,1 m²
Zimmer 1 ca. 10 m²
Zimmer 2 ca. 15,1 m²
Bad ca. 4,4 m²
WC ca. 1,6 m²

Übersicht

Ihr Partner für professionelle Immobilienvermittlung,
Projektentwicklung und Investmentberatung.



Objektbeschreibung

Willkommen in dieser modernen **3-Zimmer-Wohnung** im Neubauprojekt *The Waterline* in 1210 Wien. Mit einer Wohnfläche von **ca. 67,4 m²** und einem **ca. 10,3 m²** wunderschönen Balkon bietet diese Wohnung alles, was Sie für ein komfortables und stilvolles Leben benötigen.

Die Wohnung besticht durch eine durchdachte Raumaufteilung: Der Eingangsbereich mit ca. 6,4 m² (Vorraum 1) führt Sie in die großzügige Wohnküche, die mit ca. 25,9 m² ausreichend Platz für Ihre Wohnideen bietet. Hier entsteht ein einladender Bereich, der Kochen, Essen und Wohnen perfekt verbindet. Der Zugang zum Balkon macht diesen Raum zum Herzstück der Wohnung und sorgt für ein lichtdurchflutetes Ambiente.

Zwei separate Schlafzimmer, ein ca. 15,1 m² großes Masterzimmer und ein weiteres Zimmer mit ca. 10 m², bieten Ihnen Rückzugsmöglichkeiten und flexible Nutzungsmöglichkeiten, z. B. als Kinderzimmer, Home-Office oder Gästezimmer. Ein zusätzlicher Vorraum (ca. 2,9 m²) führt zu einem praktischen Abstellraum (ca. 1,1 m²) und bietet damit wertvollen Stauraum.

Das Badezimmer mit ca. 4,4 m² ist mit einer modernen Ausstattung versehen: großformatige Fliesen (60x120 mm), eine maßgefertigte Duschkabine und Premium-Armaturen von Hansgrohe sorgen für ein stilvolles Design. Ein separates WC mit ca. 1,6 m² rundet den Komfort dieser Wohnung ab.

Die Ausstattung lässt keine Wünsche offen: Edler Eichenparkett im Landhausdielen-Design verleiht der Wohnung eine warme Atmosphäre, während 3-fach verglaste Kunststoff-Alu-Fenster für Ruhe und hervorragende Wärmeisolierung sorgen. Außenliegende elektrische Raffstores ermöglichen einen flexiblen Sonnenschutz. Die energieeffiziente Luftwärmepumpe von Vaillant in Kombination mit einer Fußbodenheizung sorgt das ganze Jahr über für angenehme Temperaturen.

Abgerundet wird dieses Angebot durch nachhaltige Extras wie eine Tiefgarage mit Vorbereitung für E-Ladestationen und ein eigenes Kellerabteil.

Kostenübersicht:

Anlegerpreis: Euro 425.000,-- (zzgl. 20% Ust)

Verkaufspreis Wohnung für Eigennutzer: 475.000 €

Diese Wohnung kann wahlweise als Eigennutzerwohnung (Eigenbedarf bzw. Vermietung ohne Option des Vorsteuerabzugs) oder als Anlage- / Vorsorgewohnung mit Umsatzsteuerausweisung gekauft werden.

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 128,93 € inkl. Ust

Monatliche Reparatur Rücklage: 32,92 €

Monatliche Heizkosten, Warmwasser, Kaltwasser: 66,39 € inkl. Ust

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zusätzlich für 31.500 € zzgl 20% Ust. pro Stellplatz erworben werden.

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

Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <3.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap