# Ca. 29m² Außenfläche I großzügige 43m² Wohnküche I Fernwärme I Sauna in der Anlage

**Objektnummer: 15647**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1100 Wien |
| **Baujahr:** | 2008 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 84,39 m² |
| **Nutzfläche:** | 113,20 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 35,78 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,21 |
| **Kaufpreis:** | 399.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

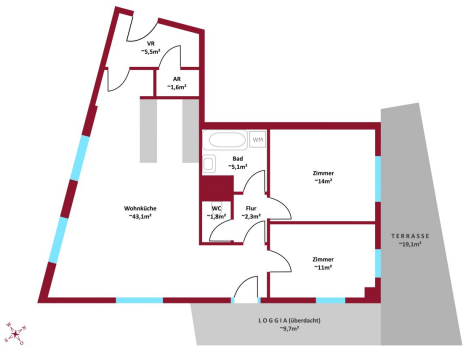
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

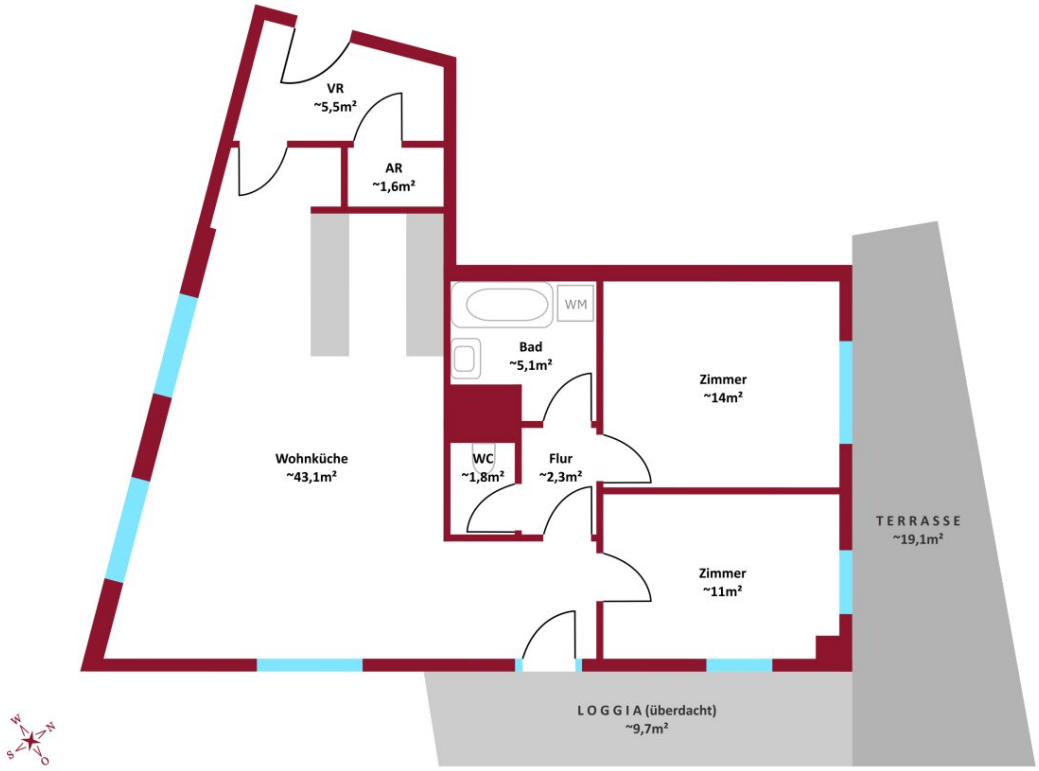
## Ihr Ansprechpartner

**Benjamin Bornschein**

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098


VR
~5,5m²
AR
~1,6m²
WM
Bad
~5,1m²
Zimmer
~14m²
Wohnküche
~43,1m²
WC
~1,8m²
Flur
~2,3m²
Zimmer
~11m²
TERRASSE
~59,1m²
LOGGIA (überdacht)
~9,7m²


VR
~5,5m²
AR
~1,6m²
WM
Bad
~5,1m²
Zimmer
~14m²
Wohnküche
~43,1m²
WC
~1,8m²
Flur
~2,3m²
TERRASSE
~19,1m²
Zimmer
~11m²
LOGGIA (überdacht)
~9,7m²
W
N
S
O

# Objektbeschreibung

Diese sehr gut geschnittene Wohnung bietet auf ca. **84,39 m² Wohnfläche** ein modernes Wohnkonzept mit einer großzügigen, **offenen Wohnküche von ca. 43 m²**, die sich perfekt für gesellige Abende eignet. Besonders hervorzuheben sind die großflächigen Außenbereiche: Eine **überdachte Loggia mit ca. 10 m² und eine sonnige Terrasse mit ca. 19,1 m²** schaffen ein privates Refugium im Freien. Die südwestliche Ausrichtung sorgt für helle und freundliche Wohnräume.

Beim Betreten der Wohnung empfängt Sie ein **geräumiger Vorraum** mit eingebauter Garderobe. Direkt angrenzend befindet sich ein praktischer Abstellraum. Das Herzstück der Wohnung ist die **moderne Wohnküche mit direktem Zugang zur Loggia**. Zwei Schlafzimmer bieten genügend Platz für individuelle Wohnideen. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne ausgestattet, während das WC separat liegt.

Zusätzlichen Komfort bietet die gemeinschaftliche **Sauna, die Gemeinschaftsdachterrasse** sowie ein Fahrrad- und Waschraum.

**Raumaufteilung:**

-) geräumiger Vorraum

-) **Abstellraum**

-) große **Wohnküche mit ca. 43 m²** und **vollausgestattete Küche**

-) **überdachte Loggia mit ca. 10 m²**

**-) große Terrasse mit ca. 19,1 m²**

-) separates WC

-) Badezimmer mit Badewanne

-) Zimmer 1 mit ca. 14 m²

-) Zimmer 2 mit ca. 11 m²

**monatliche Kosten:**

Rücklage: 102,30 EURO

Verwaltung: 30,38 EURO zzgl. USt.

Betriebskosten: 117,18 EURO zzgl. USt.

**monatliche Gesamtkosten: 254,62 EURO inkl. USt.**

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 399.000,- EURO**

**Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 4255 264 zur Verfügung.**

**www.ringsmuth-immobilien.at**

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

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 <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m

Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap