

**Sanierungsbedürftige Eckwohnung I Süd-West
Ausrichtung I Ruhige Seitengasse I Viele Möglichkeiten
zur Raumgestaltung I**



Fassade

Objektnummer: 15652

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	83,66 m ²
Nutzfläche:	83,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



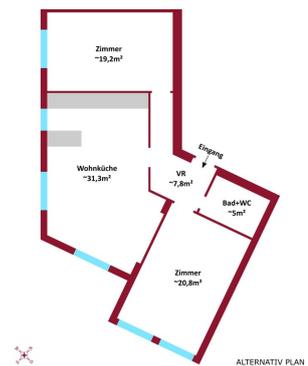
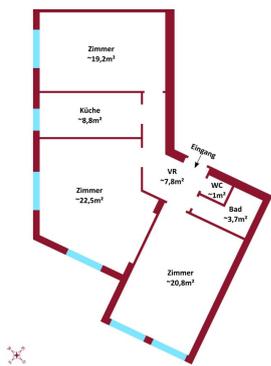
Jakob Amadei

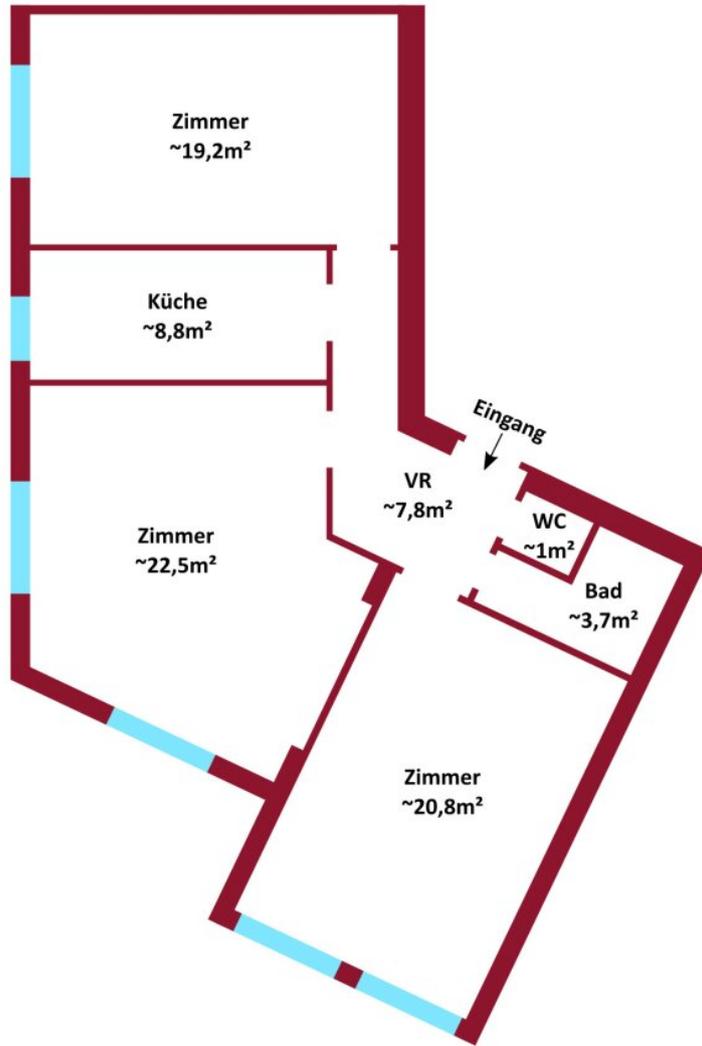
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

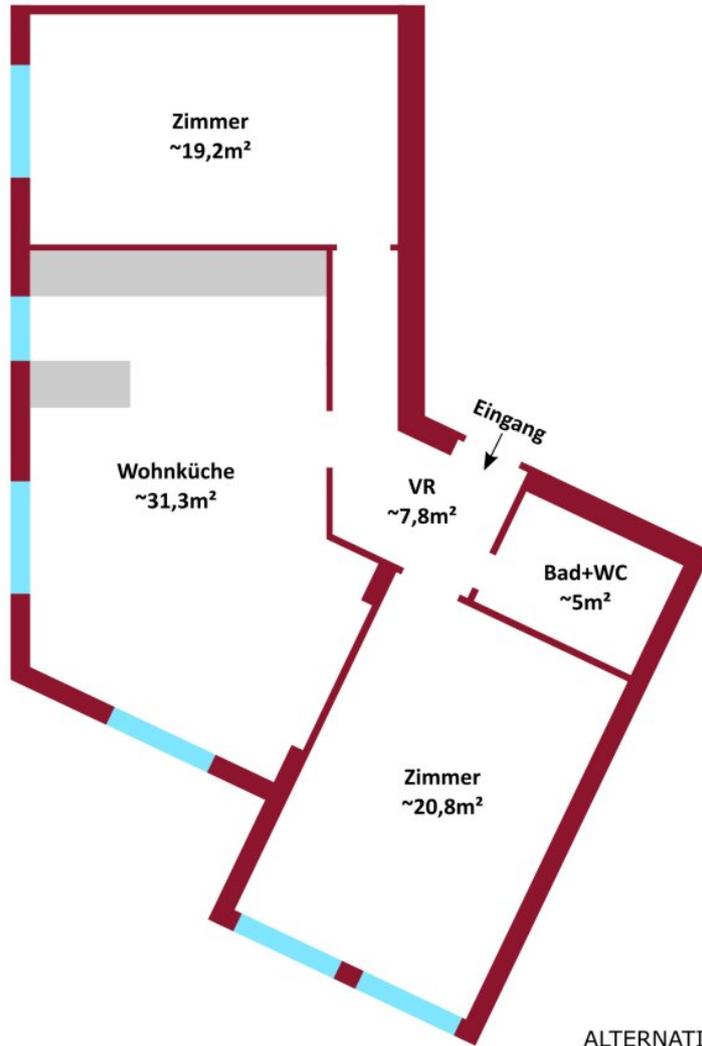
T +43 1 3709098
H +43 664 4247162

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









ALTERNATIV PLAN

Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **ca. 84 m² große Eckwohnung mit einer eigenen ca. 15 m² großen privaten Garage**. Die Wohnung liegt in einer ruhigen Seitengasse mit **Süd-westlicher Ausrichtung**, was für ein natürliches Licht in der Wohnung sorgt.

Das gesamte Wohnhaus ist in sehr gutem Zustand – die Fassade wurde mit Vollwärmeschutz saniert, auch das Dach und das Stiegenhaus sind in einem gut gepflegten Zustand.

Die Garage befindet sich direkt am Wohnhaus, gehört ausschließlich zur Wohnung und ist im Verkaufspreis inkludiert! Sie bietet nicht nur einen sicheren Stellplatz, sondern kann auch als Hobbywerkstatt oder zusätzlicher Stauraum für Fahrräder, Werkzeug oder andere Gegenstände genutzt werden.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer: eines mit **ca. 22,5 m²**, ein weiteres mit **ca. 20,8 m²** und ein drittes mit **ca. 19,2 m²**. **Alle Räume sind vom geräumigen Vorraum (ca. 7,8 m²) aus getrennt begehbar, was die Wohnung auch für eine WG interessant macht.** Die Aufteilung ist gut durchdacht, und die Zimmer sind groß genug, um sie vielseitig zu nutzen. Die Küche ist separat, **ca. 8,8 m² groß** und mit neuen Einbaugeräten ausgestattet.

Der Grundriss lässt sich sehr gut anpassen– zum Beispiel, wenn man einen offenen Wohnbereich schaffen und die Küche zu einer großzügigen Wohnküche vergrößern möchte. Auch andere Veränderungen sind gut möglich – gerne zeigen wir bei der Besichtigung, was hier alles machbar wäre.

Zusätzlich gibt es einen separaten Abstellraum im Stiegenhaus, der zur Wohnung gehört – praktisch für alles, was man nicht ständig in der Wohnung haben will.

Die Wohnung im Überblick:

- WC: ca. 1m²
- Badezimmer: ca. 3,7m²
- Vorraum: ca. 7,8m²

- Küche: ca. 8,8m²
- Wohnzimmer: ca. 22,5m²
- Zimmer 1: ca. 20,8m²
- Zimmer 2: 19,2m²

monatliche Kosten:

Rücklage: 104,39,--

Betriebskosten: 137,64,-- exkl. USt.

monatliche Gesamtkosten: **242,03,-- exkl. USt.**

Kaufpreis der Wohnung: 349.000 € inkl. Garage

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung inspirieren und gestalten Sie Ihr modernes Eigenheim. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Gerne steht Ihnen Herr Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+ 43 664 424 71 62](tel:+436644247162) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Bitte beachten Sie, dass bauliche Änderungen, insbesondere Wanddurchbrüche, nur nach Rücksprache mit einem Statiker oder Baumeister möglich sind. Für die Genehmigung und Umsetzbarkeit übernehmen wir keine Haftung.

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 <3.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m

Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap