

**Mach was draus! Eckwohnung I Süd-West Ausrichtung,
viel Platz, & viele Möglichkeiten**



Objektnummer: 15492

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

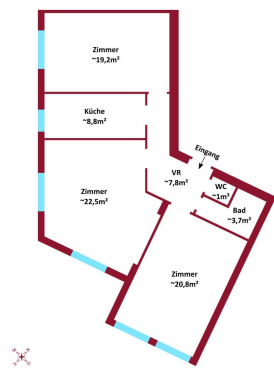
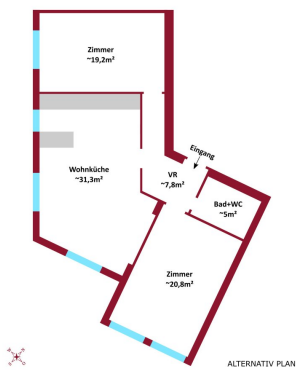


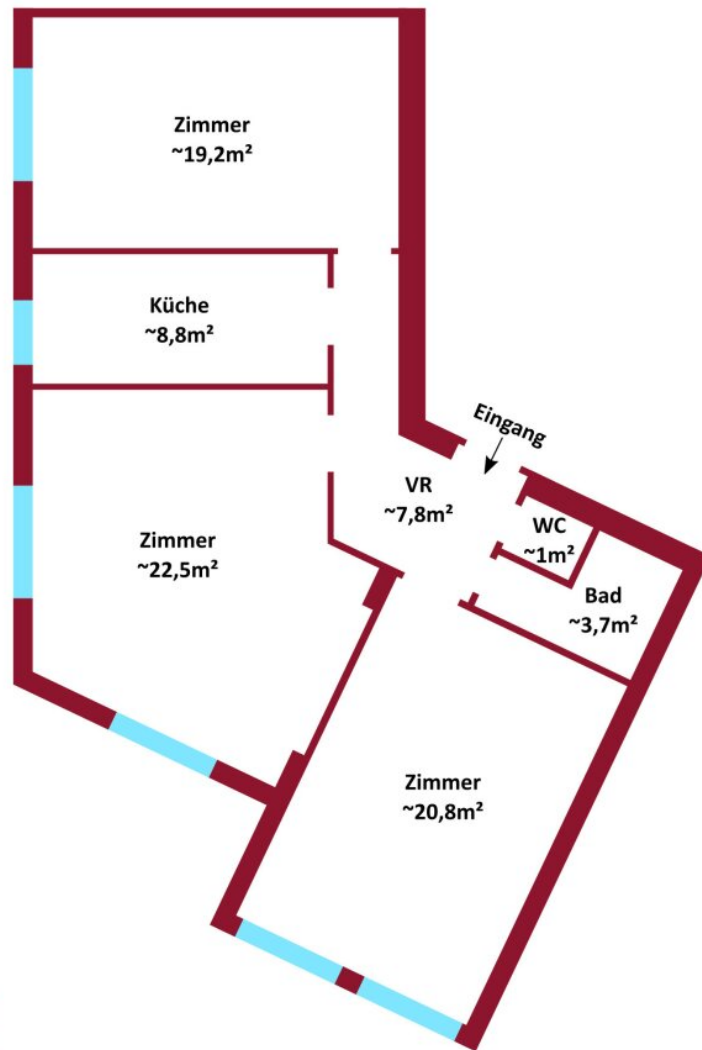
Jakob Amadei

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.





Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **ca. 84 m² große 3 Zimmer Wohnung mit einer eigenen ca. 15 m² großen privaten Garage, die vielseitig nutzbar ist. Das Wohnhaus ist in einem ausgezeichneten Zustand** – von der sanierten Vollwärmeschutzfassade über das Dach bis hin zum Stiegenhaus. Die Raumaufteilung und die süd-westliche Ausrichtung der Wohnung schaffen **ideale Voraussetzungen für eine Modernisierung** und die Umsetzung eines lichtdurchfluteten, zeitgemäßen Wohnkonzepts, das perfekt mit dem gepflegten Gebäude harmoniert.

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 eine flexible Nutzung ermöglicht.

Die **separate Küche mit ca. 8,8 m²** bietet bereits jetzt viel Platz und ist **mit neuen Einbaugeräten ausgestattet**. Wer ein offenes Wohnkonzept bevorzugt, kann die Küche auch zu einer offenen Wohnküche mit Kochinsel umgestalten und so ein modernes Raumgefühl schaffen.

Zusätzlich zur Wohnung gehört ein separater Abstellraum im Stiegenhaus.

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 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.

rrtum 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