

**Dachterrasse mit Blick über Wien & Sauna in der Anlage I
zukünftige U2 & Einkaufsmöglichkeiten in direkter
Umgebung I**



Objektnummer: 15695

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2008
Wohnfläche:	84,39 m ²
Nutzfläche:	113,20 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,78 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,21
Kaufpreis:	399.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

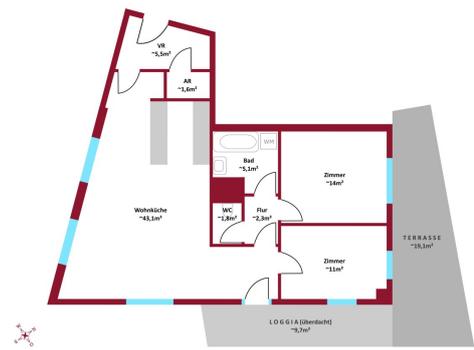


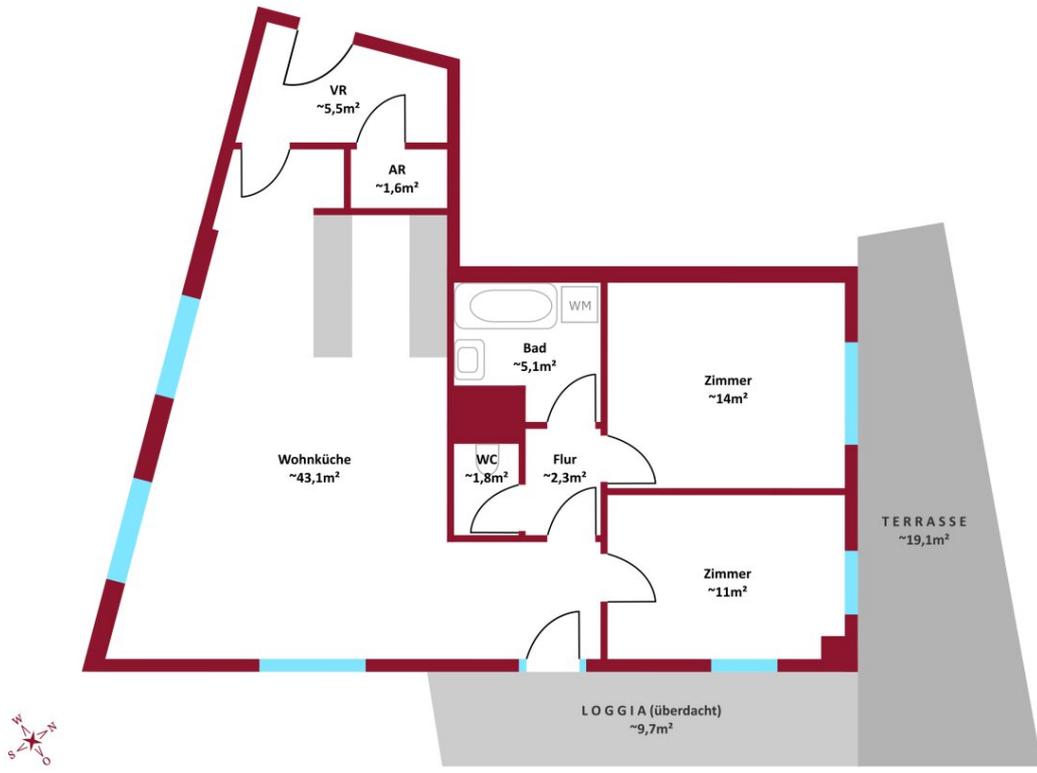
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 420 78 46
H +43 676 420 78 46







Objektbeschreibung

Die zum Verkauf stehende **3-Zimmer-Wohnung** verfügt über eine Wohnfläche von ca. **84,39 m²** sowie rund **29 m²** Außenfläche – aufgeteilt in eine überdachte Loggia (ca. 10 m²) und eine sonnige Terrasse (ca. 19 m²). Ein besonderes Highlight der südlich ausgerichteten Eckwohnung sind die zahlreichen Glaselemente, die den gesamten Wohnbereich mit angenehmem Tageslicht durchfluten.

Zur Anlage gehört zudem eine **großzügige Dachterrasse** mit herrlichem **Blick über Wien** sowie eine **Sauna**, die exklusiv den Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung steht. Sämtliche Fensterflächen sind mit Außenrollos ausgestattet. Die Wohnhausanlage wurde 2008 fertiggestellt und bietet zahlreiche Annehmlichkeiten wie einen Fahrradraum, großzügige Kellerabteile, eine Waschküche, wird mit Fernwärme beheizt und ist natürlich mit Vollwärmeschutz ausgestattet.

Das Wohnumfeld ist besonders familienfreundlich – ein eigener Kindergarten und ein Spielplatz befinden sich direkt in der Anlage. Auch das Bildungsangebot in der näheren Umgebung lässt keine Wünsche offen:

- Kindergarten: ca. 100 m
- Internationale Schule: ca. 220 m
- Mittelschule: ca. 400 m
- HAK: ca. 700 m

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 beträgt: 399.000,- EURO

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676 420 78 46 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