6 Minuten zur U4 - Grüner Weitblick - Familienparadies - hochwertige Ausstattung - Lainzer Tiergarten ums Eck - Garagenstellpaltz

Top7

Objektnummer: 15751

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	144,12 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Kaufpreis:	899.000,00 €
Betriebskosten:	212,73 €
USt.:	21,27 €

Ihr Ansprechpartner

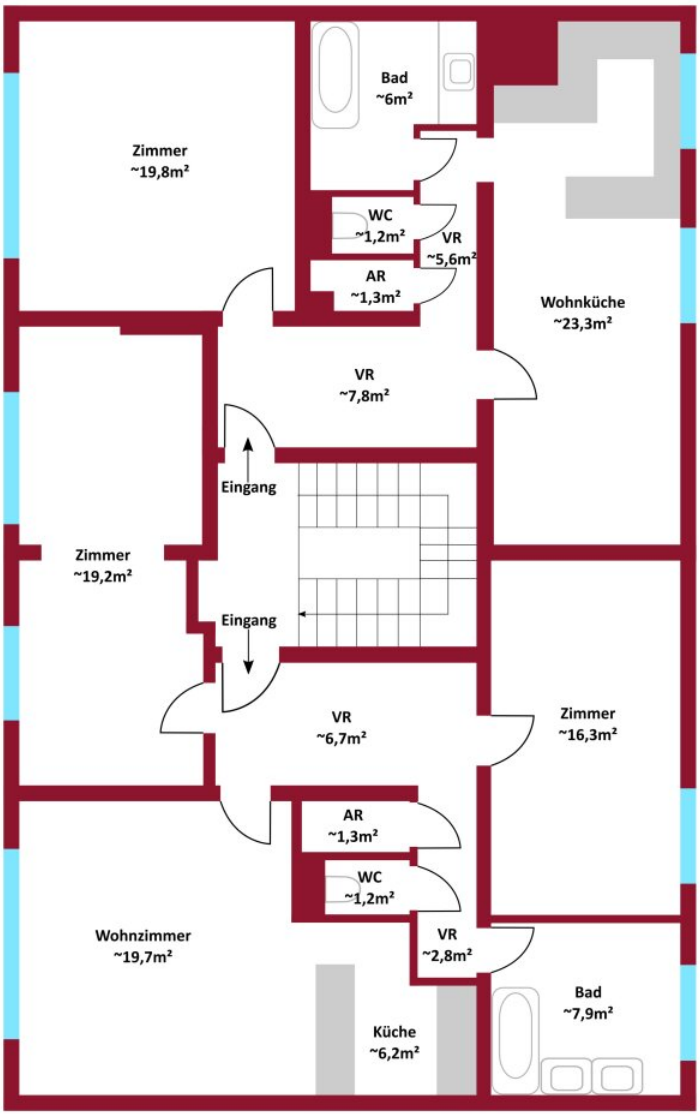
Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

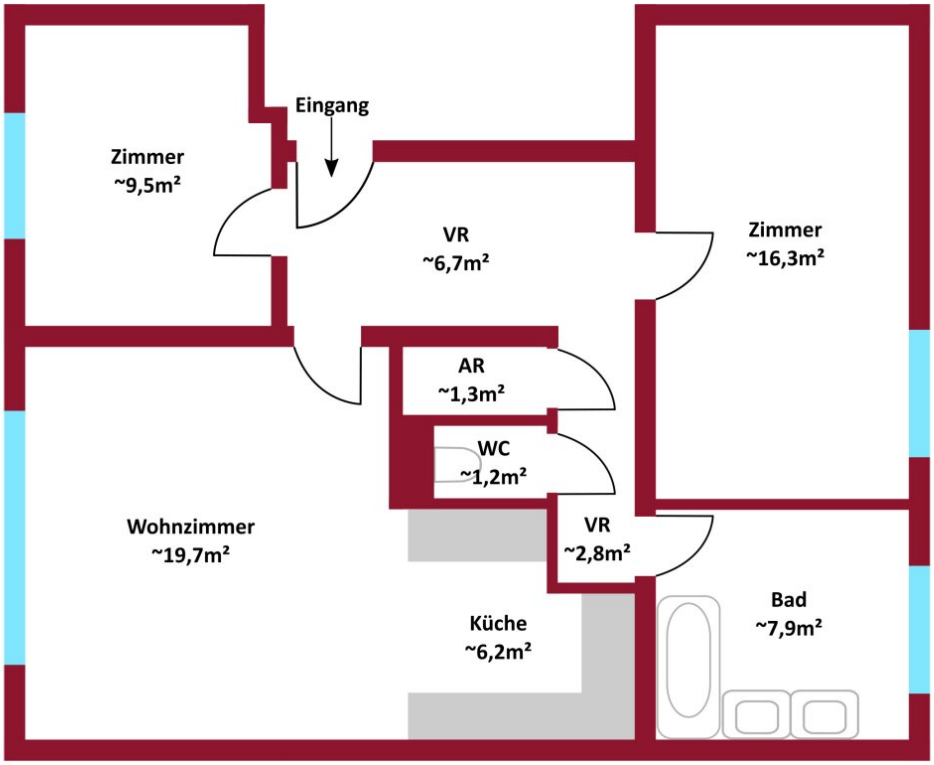
T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426

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

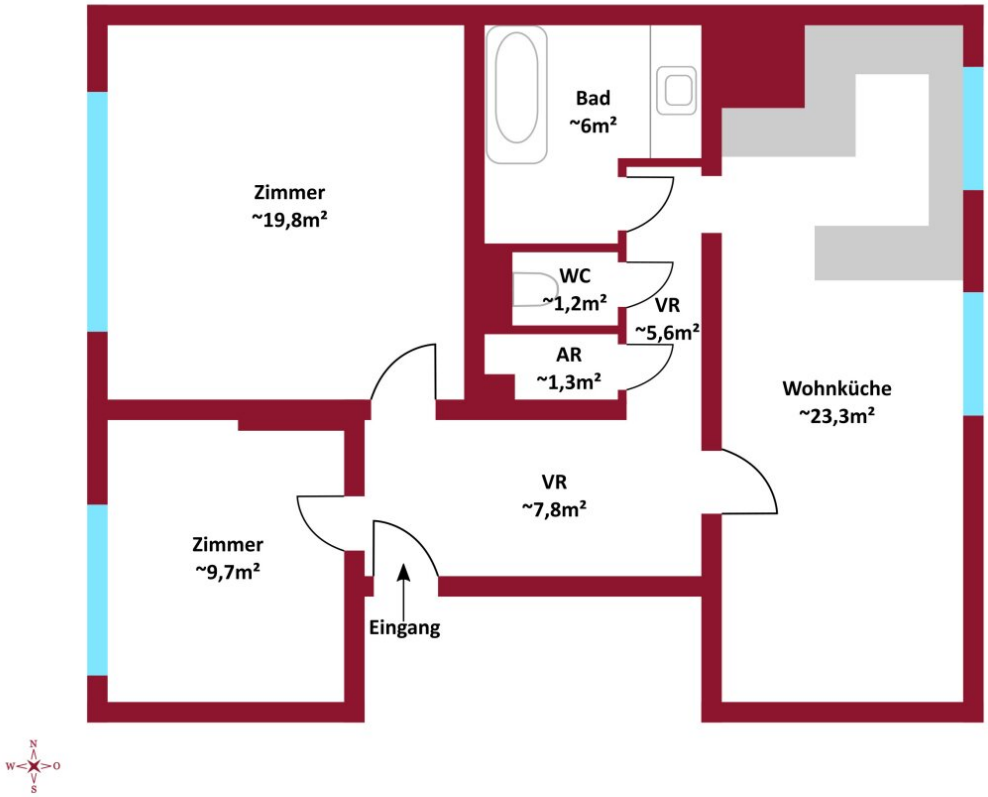
Laundry



mögliche Umbauvariante


Eingang
Zimmer
~9,5m²
VR
~6,7m²
Zimmer
~16,3m²
AR
~1,3m²
WC
~1,2m²
Wohnzimmer
~19,7m²
VR
~2,8m²
Bad
~7,9m²
Küche
~6,2m²

N
W
O
S


Bad
~6m²
Zimmer
~19,8m²
WC
~1,2m²
VR
~5,6m²
AR
~1,3m²
Wohnküche
~23,3m²
VR
~7,8m²
Zimmer
~9,7m²
Eingang
N
W
O
S

Objektbeschreibung

Treten Sie ein in ein **Refugium voller Licht, Weite und Möglichkeiten**: Im **3. Stock/Dachgeschoss** erstrecken sich ca. **144 m² purer Gestaltungsspielraum**, bereit für Ihre Ideen. Großzügige Panoramafenster eröffnen einen **atemberaubenden Blick** über den **majestätischen Lainzer Tiergarten**, während edle, **naturbelassene Materialien** wie geöltes Buchenparkett und feinste Steinfliesen ein warmes, elegantes Ambiente schaffen. **Zwei separate Einheiten** schenken Ihnen die Freiheit, **Ihre Vision eines einzigartigen Wohnkonzepts** zu verwirklichen. Umrahmt von einem **liebevoll begrünten Innenhof** mit zwei Spielplätzen auf über 2.900 m², entsteht hier weit mehr als nur Wohnraum – hier entsteht Lebensqualität. Die **U-Bahn-Station U4 Hütteldorf** erreichen Sie dabei in bequemen 6 Gehminuten – ideal für eine perfekte Anbindung an das Stadtleben. Entdecken Sie ein Zuhause, das Ihre Sinne berührt und Ihre Zukunft gestaltet.

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 144,12 m²
- geräumiger Wohnbereich 25,9 m²
- 1. Zimmer 16,3 m²
- 2. Zimmer 19,2 m²
- 3. Zimmer 19,8 m²
- 2 Badezimmer mit Badewanne
- 2 separate WC’s
- 2 Abstellräume
- Buchenparkett naturbelassen

- viele Steckdosen in den Räumen
- 2 Kellerabteil je ca. 2,9m²
- Fahrradabstellplatz
- Waschküche im Haus

Aktuell sind es zwei separate Wohnungen mit jeweils ca. 72m² und drei Zimmern.

Lage

Wo Stadtleben auf Natur trifft: Eingebettet zwischen der urbanen Eleganz Hietzings und den weiten Grünflächen des Lainzer Schlossparks, genießen Sie hier jeden Tag das Beste aus beiden Welten. Ruhige Spaziergänge, sportliche Aktivitäten im Grünen und die traditionsreiche Atmosphäre des 13. Bezirks schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl. Hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie Nahversorgung, charmante Cafés und erstklassige Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier wohnen Sie in einem der begehrtesten Viertel Wiens – naturnah, stilvoll und voller Lebensqualität.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

450m zum Autobus 53A - ”Pfeiffenbergergasse”

500m zur U4, S45, S50, REX51, 917, 976 - “Wien Hütteldorf”

erweiterte Betriebskosten gesamt:

Betriebskosten	€ 212,73
Reparaturrücklagen	€ 141,99
Heizkosten	€ 140,39

Warmwasser € 102,10

_____

monatl. Gesamt € 656,77 inkl. Ust.

Der Verkaufspreis beträgt € 899.000,–.

Die **Küche in Top 8** ist verpflichtend mitzuerwerben**, der Preis** für die Küche beträgt **€ 10.000,–**

Zusätzlich ist ein **Garagenstellplatz** zum Kaufpreis von **€ 40.000,–** verpflichtend zu erwerben. (Betriebskosten €24,42 + Reparaturrücklagen €7,65 = €32,07)

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m

Kindergarten <1.500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <5.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.500m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
Straßenbahn <1.000m
U-Bahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap