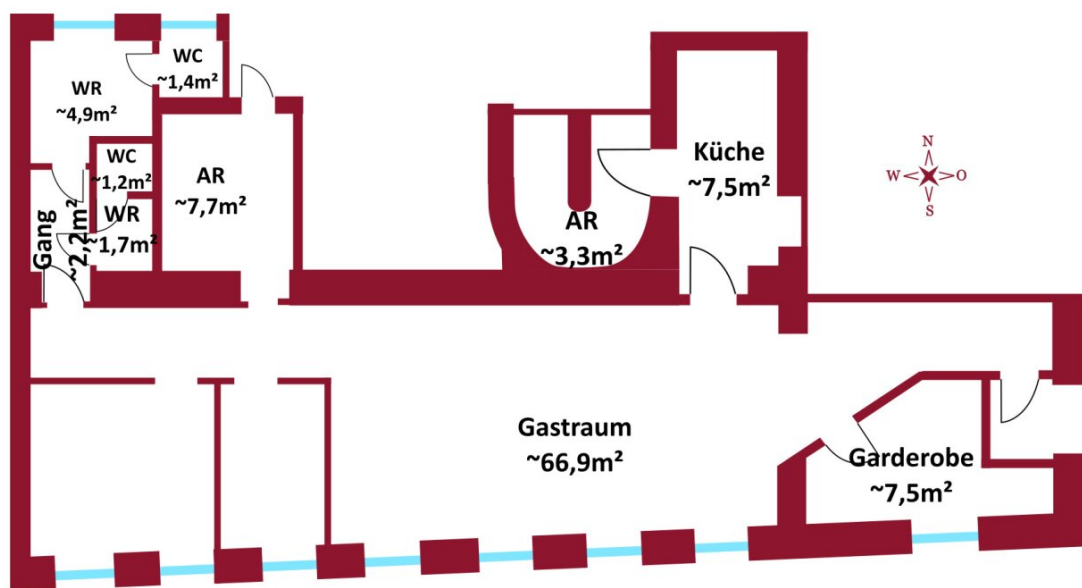


**U1 in 5 Minuten erreichbar - Kurzzeitvermietung möglich -
Lift im Haus - Zusammenlegung von Wohnungen möglich -
Dachgeschoß Ausblick**



Geschäftslokal 2

Objektnummer: 15896

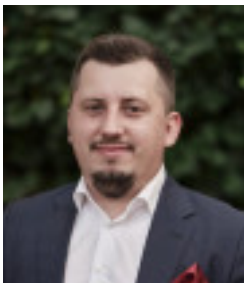
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	107,66 m ²
Nutzfläche:	107,66 m ²
Zimmer:	3
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

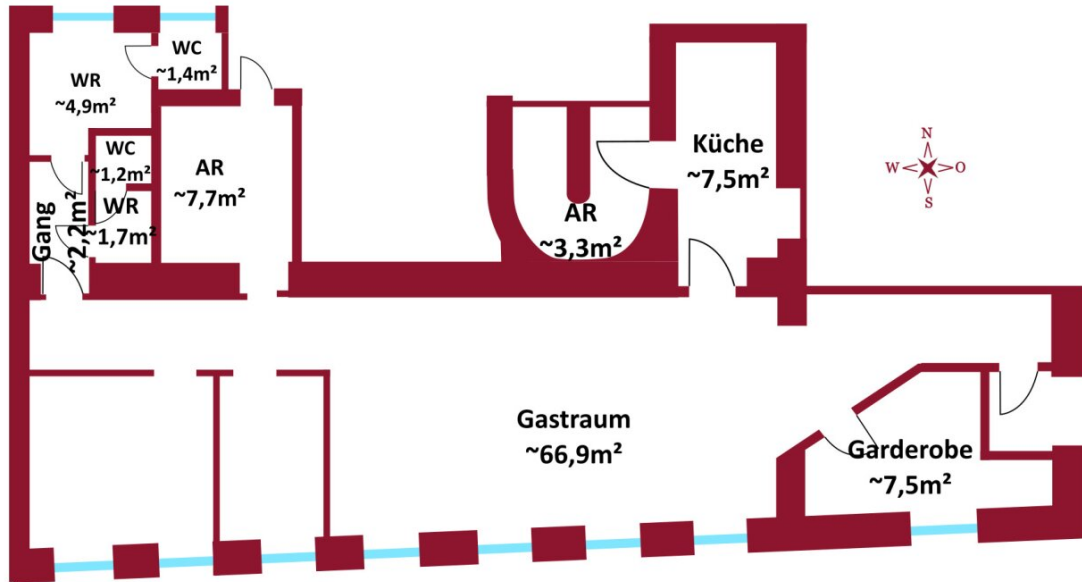


Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

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



Objektbeschreibung

Exklusive sanierungsbedürftige Altbau Wohnungen - Neubauwohnungen im Dachgeschoss - Grundrisse Veränderbar

Das Projekt im Herzen des 10. Wiener Bezirks, Favoriten, präsentiert eine moderne und vielseitige Wohn- und Geschäftslösung. Das Gebäude erstreckt sich über fünf Stockwerke, einschließlich des Hochparterres, und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß, das zusätzlichen Wohnraum und beeindruckende Aussichten bietet.

Insgesamt bietet das Projekt 26 individuelle Wohneinheiten, die von ca. **26,6 m²** bis zu großzügigen ca. **70 m²** reichen. Diese Vielfalt an Größen ermöglicht es, unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile zu berücksichtigen. Von gemütlichen Einzimmerapartments bis hin zu großzügigen Vierzimmerwohnungen, bietet das Projekt eine breite Palette an Möglichkeiten. Mit einem Aufzug ausgestattet, gewährleistet das Gebäude eine komfortable Zugänglichkeit zu den verschiedenen Etagen.

Besonders herausragend ist die Möglichkeit der Zusammenlegung von Wohnungen, was den Bewohnern die Flexibilität gibt, ihre Wohnfläche nach individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Diese Anpassungsfähigkeit unterstreicht den modernen Ansatz des Projekts und schafft Raum für persönliche Entfaltung.

Verfügbare Einheiten im Haus:

- Top 5-6: Hochparterre, 2 Zimmer; WFL ca. 42,86 m²; 94.000,-- Euro (unbefristet vermietet)
- Top 7-8: Hochparterre, 3 Zimmer; WFL ca. 65,17 m²; 199.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 9: Hochparterre, 1 Zimmer; WFL ca. 32,54 m²; 119.000,-- Euro (nicht saniert) - Verkauft
- Top 11: Hochparterre, 1,5 Zimmer; WFL ca. 35,78 m²; 79.000,-- Euro (unbefristet vermietet) - Verkauft
- Top 12: 1. OG, 1 Zimmer, WFL ca. 44,11 m², 159.000,-- Euro
- Top 13-14: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,55 m²; 109.000,-- Euro (unbefristet vermietet)

- Top 15: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m²; 149.000,-- Euro
- Top 16: 1. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 31,57 m²; 119.000,-- Euro
- Top 17: 1. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 26,66 m²; 99.000,-- Euro (befristet vermietet, Mietvertrag läuft dieses Jahr aus) - Verkauft
- Top 18: 1. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 39,79 m²; 149.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 19: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m²; 169.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 20-21: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 32,09 m²; 129.000,-- Euro
- Top 22: 2. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 38,63 m²; 149.000,-- Euro
- Top 23: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m²; 229.000,-- Euro
- Top 24-25: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 65,64 m²; 199.000,-- Euro (nicht saniert+) - Verkauft
- Top 26: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m²; 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 27: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,04 m²; 114.000,-- Euro (nicht saniert) - Verkauft
- Top 28-29: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 43,28 m² m²; 159.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 30: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m²; 189.000,-- Euro
- Top 31: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 34,05 m²; 139.000,-- Euro (nicht saniert)

- Top 32: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 40,67 m²; 159.000,-- Euro (nicht saniert) - Verkauft
- Top 33: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m²; 299.000,-- Euro
- Top 34: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m²; 169.000,-- Euro
- Top 35: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m²; 259.000,-- Euro
- Top 36: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m²; 199.000,-- Euro
- Top 37: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m²; 329.000,-- Euro
- Geschäftslokal 1: Souterraine, NFL ca. 107,66 m², 349.000,-- Euro
- Geschäftslokal 2: Souterraine, NFL ca. 67 m², 249.000,-- Euro

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Lt. Wohnungseigentumsvertrag besteht (im Rahmen der gesetzlichen Verordnungen) die **Möglichkeit der Kurzzeitvermietung.**

Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

Lage und Infrastruktur:

In der **unmittelbaren Umgebung** stehen Ihnen **diverse Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein **vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés** zur Verfügung.

Die **wenige Gehminuten** entfernte **Favoritenstraße** sorgt zusätzlich für **Freizeit- und**

Shoppingspaß.

Dank der Nähe zur **U1** sind die **Innenstadt**, aber auch der **Hauptbahnhof** in weniger Minuten erreicht!

U-Bahn:

U1 ca. 300m

Straßenbahn:

O, 11 ca. 150m

6 ca. 350m

Bus:

7A ca. 250m

65A ca. 400m

68A, 68B ca. 500m

Kindergarten ca. 850m

Volksschule ca. 650m

Mittelschule ca. 190m

Gymnasium ca. 850m

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 03 30 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Geschäftslokal 2

Das Geschäftslokal mit knapp **107,66 m² Wohnfläche** gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **Garderobe**
- **Gastraum**
- **Küche**
- **Abstellraum 1**
- **Abstellraum 2**
- **Warteraum 1**
- **WC 1**
- **Warteraum 2**
- **WC 2**

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf 349.000,-- Euro.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf **441,84 Euro exkl. USt.**

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap