

**U-Bahn in 8 Gehminuten | Garage für 2 Autos |  
Grün-Ruhelage | Klimaanlage | sehr großes Potential!!**



Balkon

**Objektnummer: 16023**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	142,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	2.789,07 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



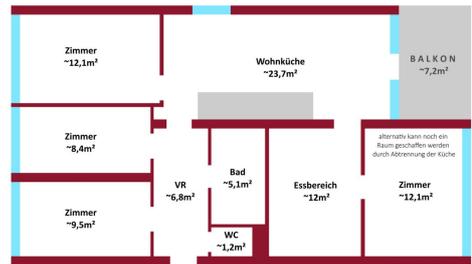
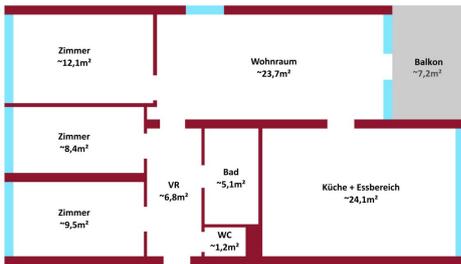
### Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

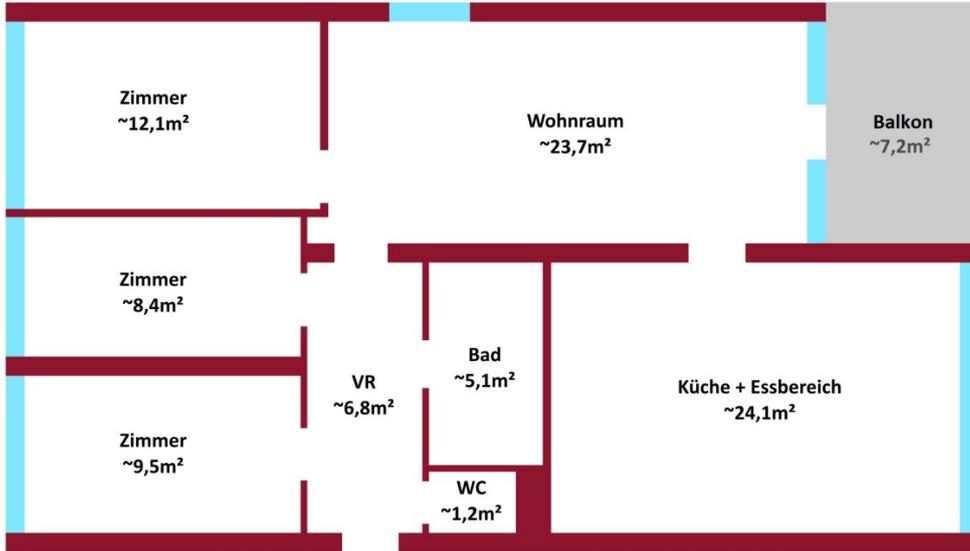


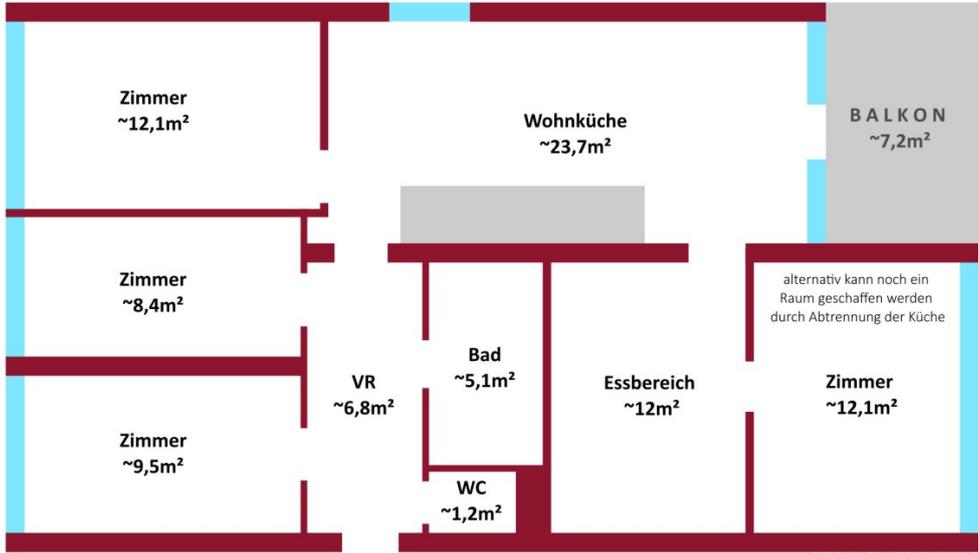




ALTERNATIVER PLAN 2







ALTERNATIVER PLAN 2



## Objektbeschreibung

**Genug Raum für Ihre Lebenspläne! & noch viel mehr..**

Die **ca. 91m<sup>2</sup> große Wohnung** überzeugt mit einer **sehr guten und vorteilhaften Raumaufteilung** und **bietet dennoch Raum für mehr.**

Mit leichten Adaptierungsarbeiten ist **schnell ein weiterer Raum dazugewonnen!** Einen Überblick darüber verschafft Ihnen der beiliegende Alternativplan.

Lassen Sie Ihre Bedürfnisse in die Grundriss-Gestaltung einfließen!

Umgeben von einer **grünen Ruhelage** genießen Sie zudem eine **tolle Verkehrsanbindung!** Lediglich **8 Gehminuten trennen Sie von der U-Bahn-Station** und nur **120m sind es bis zur Haltestelle der Linie 61A.**

Die Wohnung liegt im 1. Stock einer nur zweistöckigen Wohnanlage, welche sich wiederum in einer **sehr ruhigen Wohngegend mit rundum Einfamilienhäusern** befindet. 2018 wurden **Sanierungen unter anderem zur Wärmedämmung** durchgeführt. Der Wohnung ist auch ein **Kellerabteil** zugeordnet. Eine **Waschküche** sowie eine **Fahrrad- und Kinderwagenraum** sind ebenfalls vorhanden.

Die ca. **45 m<sup>2</sup> große Garage** bietet Platz für **zwei PKWs und zusätzlich** kann sie auch als **Hobbyraum** oder für zusätzlichen **Stauraum** genutzt werden (feuerschutzpolizeiliche Vorschriften müssen eingehalten werden).

**Die Highlights im Überblick:**

- toller Grundriss mit Entwicklungs-Potential
- großzügiger, südlich ausgerichteter Balkon mit Blick ins Grüne
- geräumige, voll ausgestattete Einbauküche
- Klimaanlage
- mehrfach verglaste Fenster mit Innenjalousien

- riesige Garage mit Platz für 2 Autos
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Kellerabteil
- Waschküche

**Die großzügige Wohnfläche von ca. 91m<sup>2</sup> verteilt sich auf die folgende Raumaufteilung:**

- geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- sehr gut geschnittenes Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- voll ausgestattete Küche mit einem sonnigen Esszimmer
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC

**Kaufpreis:**

Der Kaufpreis für die Wohnung beläuft sich auf **398.000,-- Euro**.

Der Kaufpreis für die Garage beläuft sich auf **35.000,-- Euro**.

## **Die Lage:**

### Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bus 61A: ca. 120m
- Bus 61B: ca. 550m
- U6 Siebenhirten: ca. 600m
- Vösendorf Siebenhirten BB: ca. 700m

### Bildung:

- Kindergarten: ca. 260m
- Volksschule: ca. 240m

### Einkaufsmöglichkeiten:

- Westfield Shopping City Süd: ca. 3km
- BIPA: ca. 270m
- Penny: ca. 350m
- Spar: ca. 550m
- Metro: ca. 1,2km

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <500m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.000m

#### **Sonstige**

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

#### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap