

**Raumwunder: Moderne 2-3-Zimmer-Wohnung in der Nähe  
vom Hauptbahnhof– Ihr neues Zuhause!**



**Objektnummer: 16309**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                        |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1987                             |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 55,00 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 2,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Keller:</b>                       | 4,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 60,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | C 1,71                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 275.000,00 €                     |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>    | 5.000,00 €                       |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 133,65 €                         |
| <b>USt.:</b>                         | 13,37 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

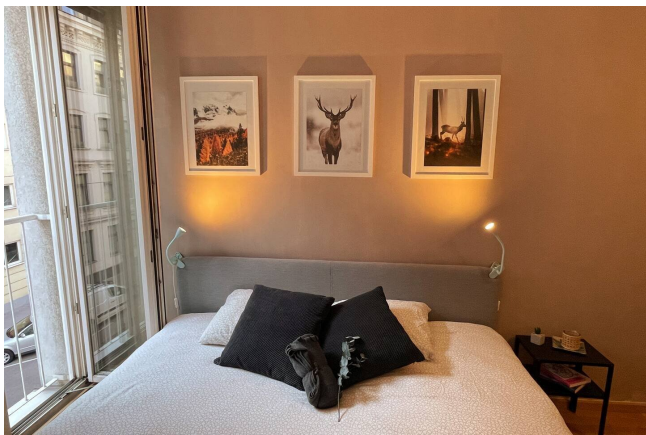
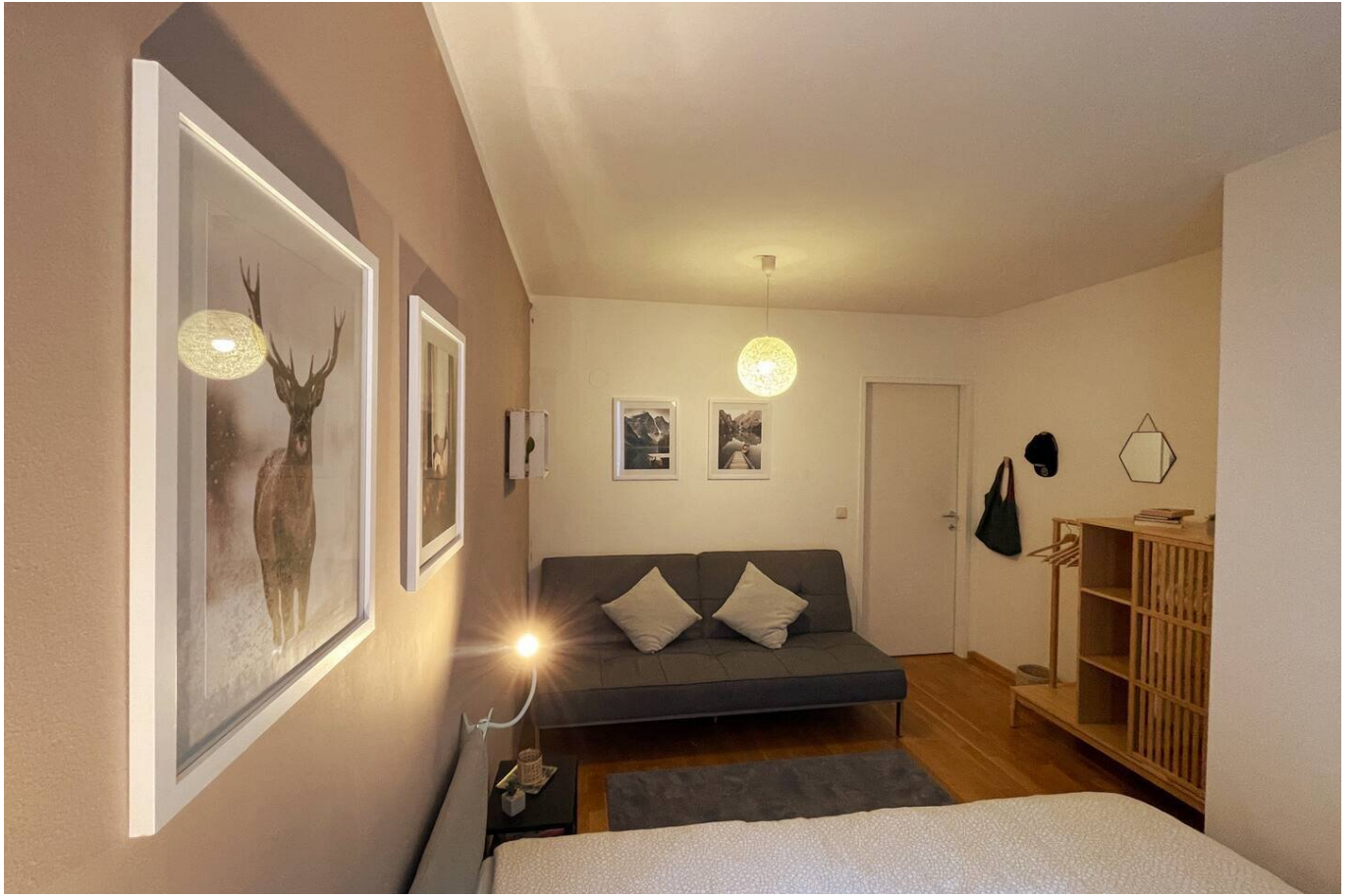
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

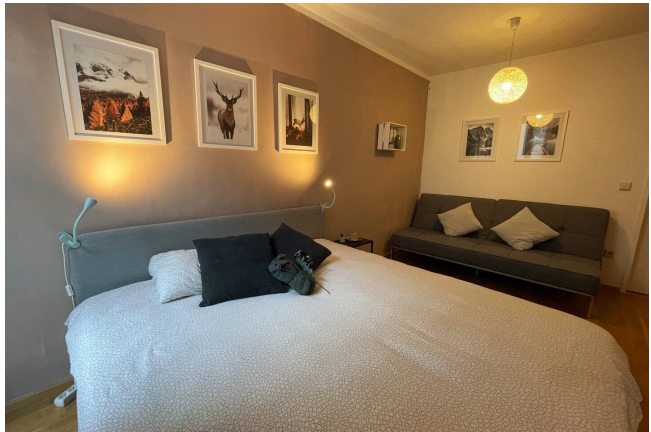


**Wolfgang Schoiswohl**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1

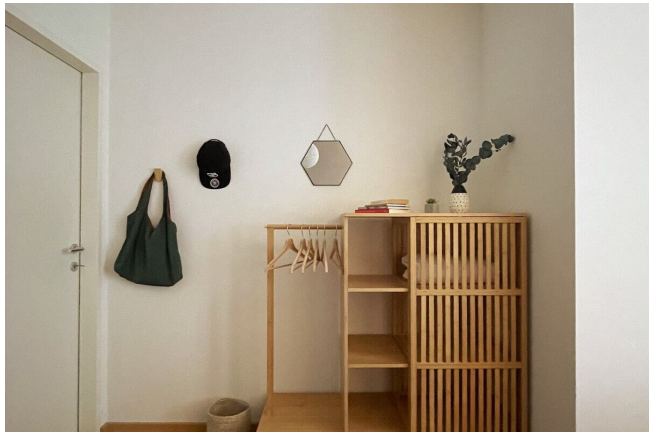
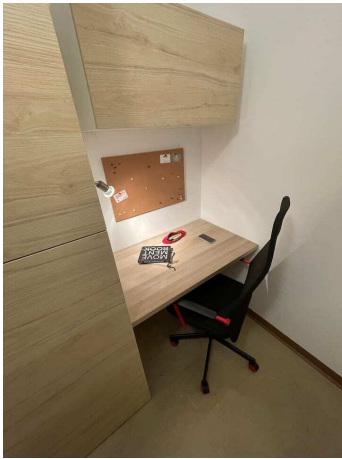




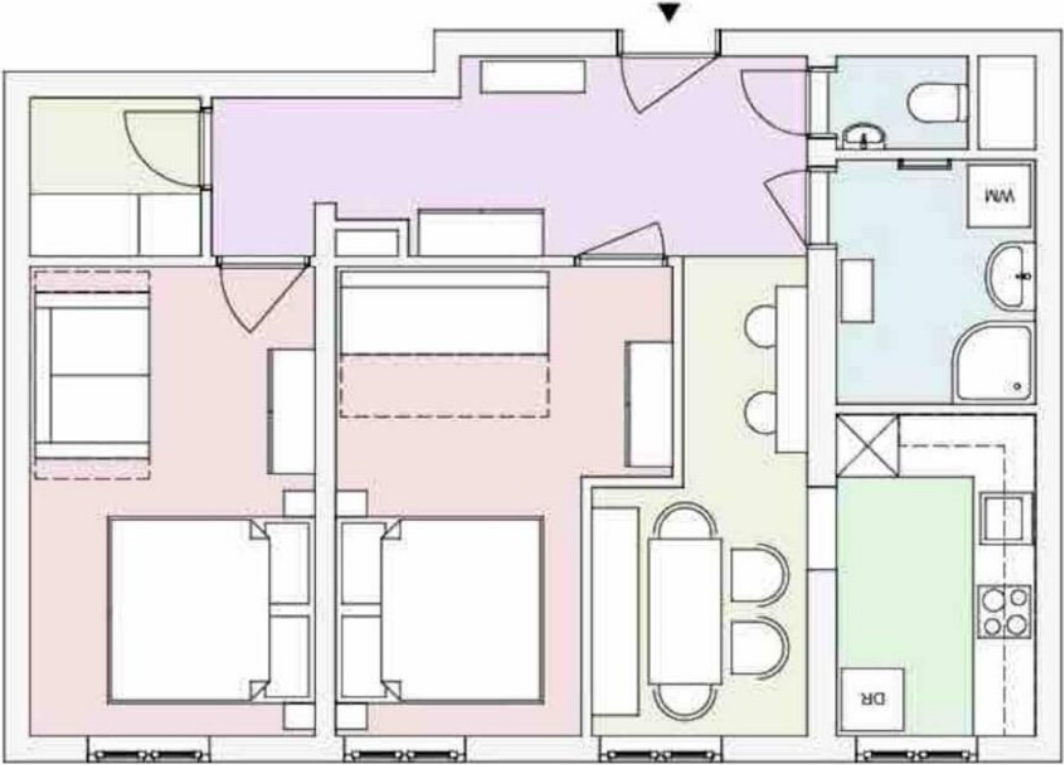




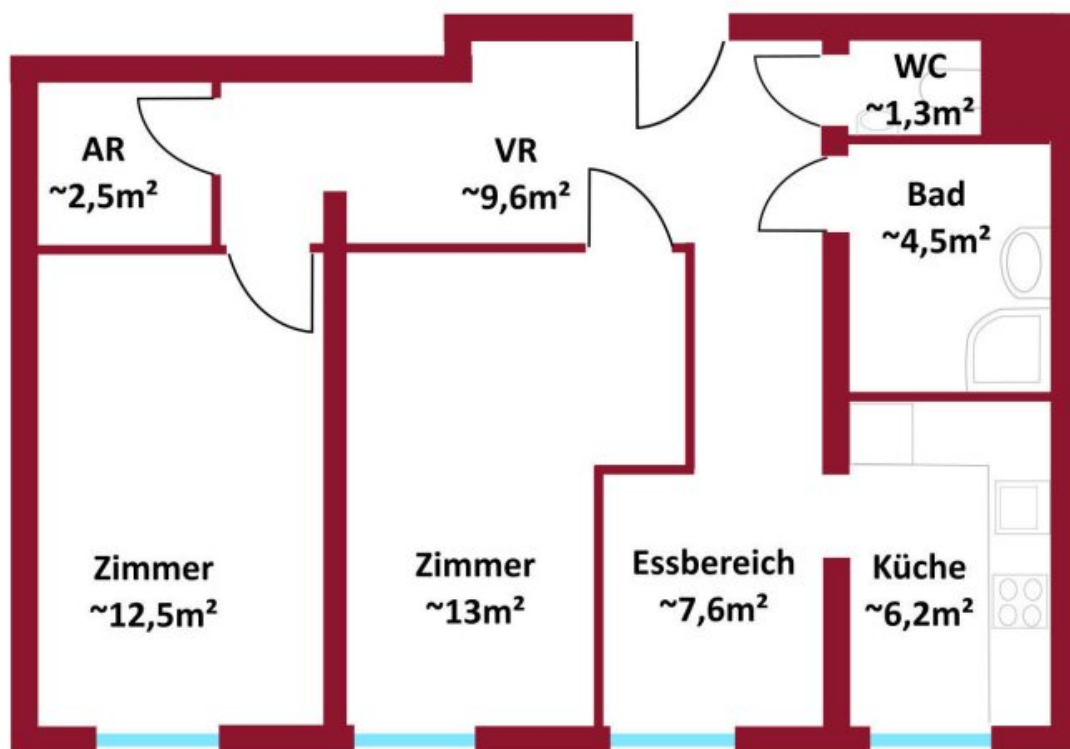












## Objektbeschreibung

Entdecken Sie Ihr neues Zuhause in der pulsierenden Stadt Wien! Diese charmante 3-Zimmer-Wohnung im 10. Bezirk (Nähe Hauptbahnhof) vereint moderne Annehmlichkeiten und bietet Ihnen den idealen Rückzugsort im Herzen der Metropole.

Mit einer großzügigen Fläche von 55 m<sup>2</sup> und drei Zimmern ist diese Wohnung ein wahres Raumwunder. Der durchdachte Grundriss (Küche mit Esszimmer verbunden, zwei Schlafzimmer) schafft ein harmonisches Wohngefühl, während die hellen Räume mit Parkett- und Fliesenboden einladend und freundlich wirken. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und Komfort. Die Fernwärme sorgt für eine umweltfreundliche und kosteneffiziente Energieversorgung.

Die Abtrennung zwischen Koch/Essbereich wurde im Trockenbau ausgeführt und könnte einfach entfernt werden (ohne den Boden zu zerstören), sollten Sie kein zweites Schlafzimmer, sondern lieber ein größeres Wohn-Esszimmer benötigen. Lebensumstände ändern sich und diese Wohnung kann sich Ihren Gegebenheiten anpassen. Der kleine, bisher als "Büro" genützte Abstellraum, kann stattdessen natürlich auch als Stauraum benützt werden.

Das Haus wurde 1987 errichtet. Mehrere Stiegen umgeben einen entzückenden Innenhof und Gemeinschaftsgarten, wo die Bewohner die Sonne genießen oder in einer schattigen Laube sitzen können. Für kleine Kinder in der Anlage ist eine Sandkiste vorhanden. Um die Pflege der Gemeinschaftsanlagen kümmert sich eine Hausbetreuungsfirma.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Personenlift, ein Wasch- und Trockenraum im Haus sowie ein Fahrradraum machen das Leben in dieser Wohnung noch komfortabler. Ein Kellerabteil (ca. 4 m<sup>2</sup>) ist dieser Wohnung zugeordnet und sorgt für zusätzlichen Stauraum.

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe sind Sie schnell und unkompliziert in der ganzen Stadt und darüber hinaus unterwegs. Auch der Hauptbahnhof ist zu Fuß in wenigen Minuten erreicht. Sollten Sie die Wohnung als Investition betrachten, ist es in dieser Lage sehr einfach, Mieter jeder Altersklasse zu finden. Es ist eine freie Mietgestaltung möglich.

Die Lage dieser Wohnung, in Fußnähe zur Wiener Innenstadt und am Rande des Wiener Sonnwendviertels, lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie Supermärkte, Bäckereien und das große Einkaufszentrum am Wiener Hauptbahnhof, wo Sie auch Gastronomie finden und rund um die Uhr einkaufen können.

Durch den guten Zustand der Wohnung und des Hauses brauchen Sie derzeit keine Investitionen zu befürchten. Die Möbel können optional übernommen werden (ohne Aufpreis). Die Küche mit allen Geräten verbleibt ebenfalls in der Immobilie.

Eine "freie" Vermietung der Wohnung ist möglich, ohne dass die Miethöhe beschränkt wäre. Air Bnb ist in der Wohnung allerdings nicht gestattet.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine zukunftssträchtige Region zu investieren, die hohe Lebensqualität mit einer starken Nachfrage nach Wohnraum kombiniert.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

**Mail: [wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)**

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m



Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap