

**Gewöhnlich ist anders! Hippe Maisonette-Wohnung in  
TOP-Lage I U-Bahn-Nähe I hohe Decken I Spaziergang zum  
Prater**



**Objektnummer: 16456**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	114,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	158,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	728.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



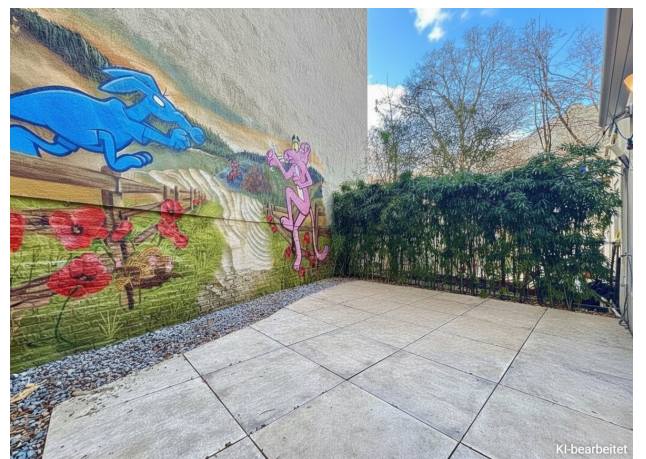
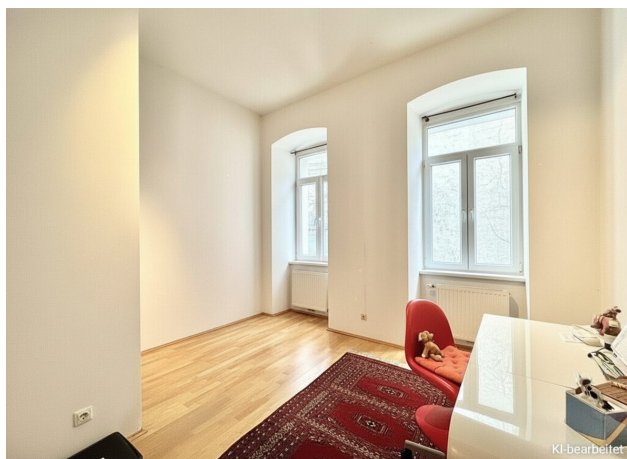
### Maja Arsic

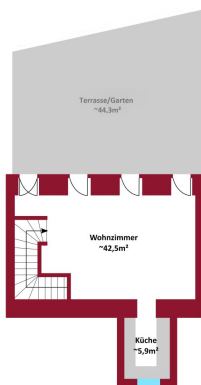
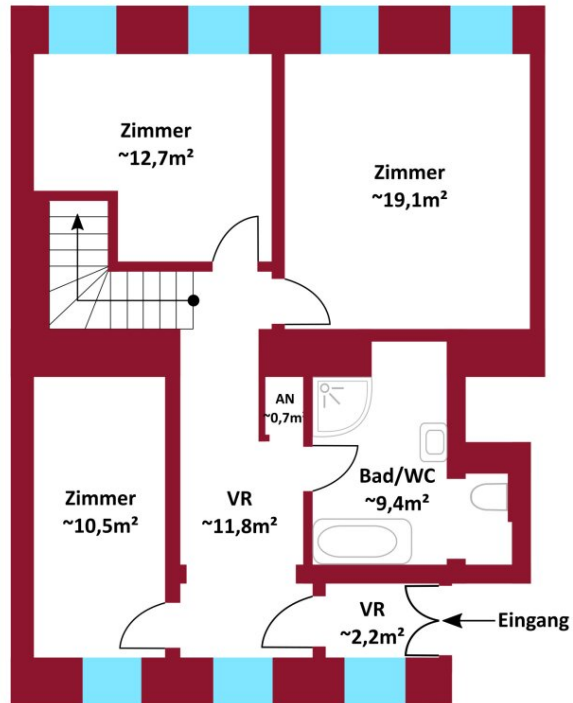
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

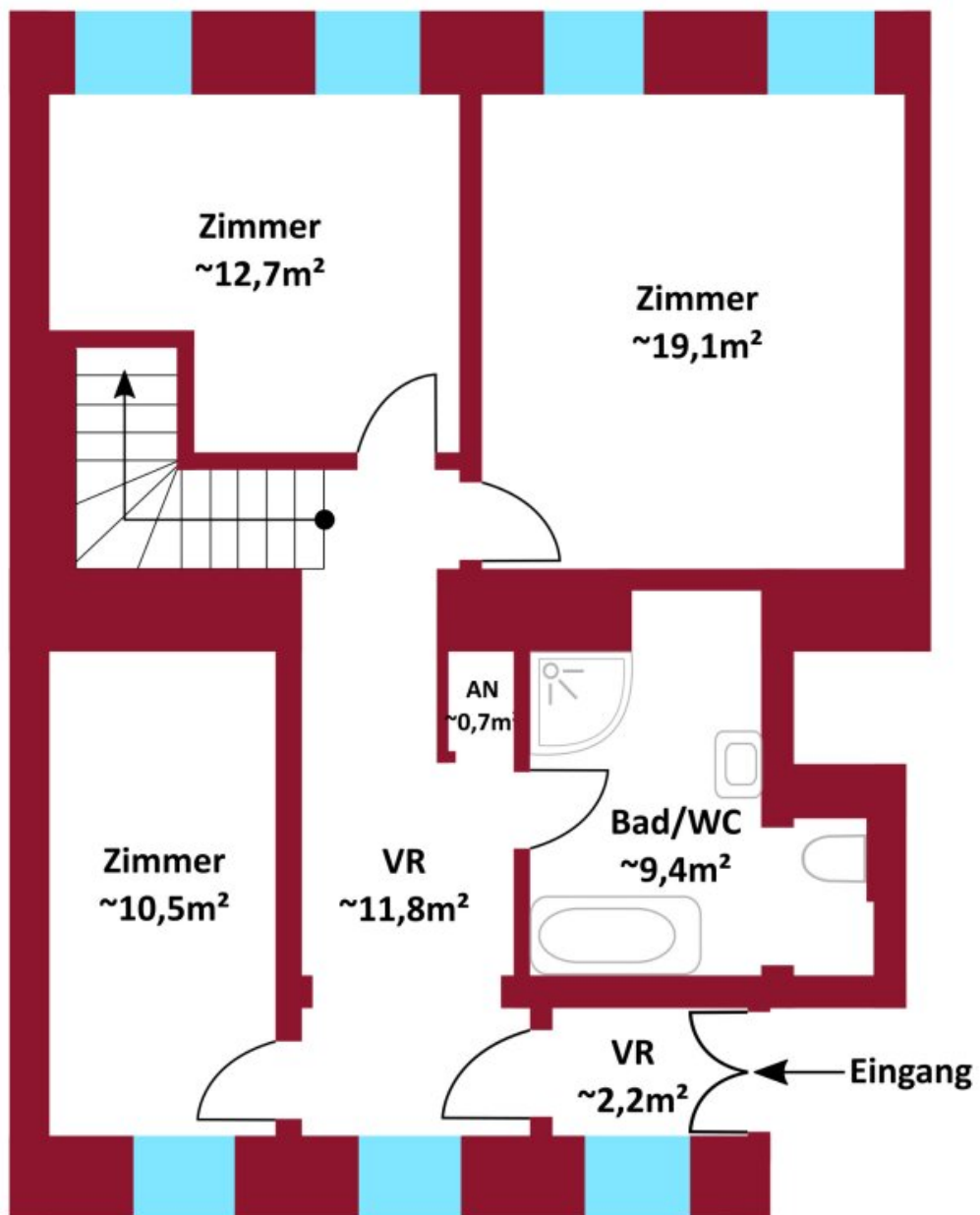
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

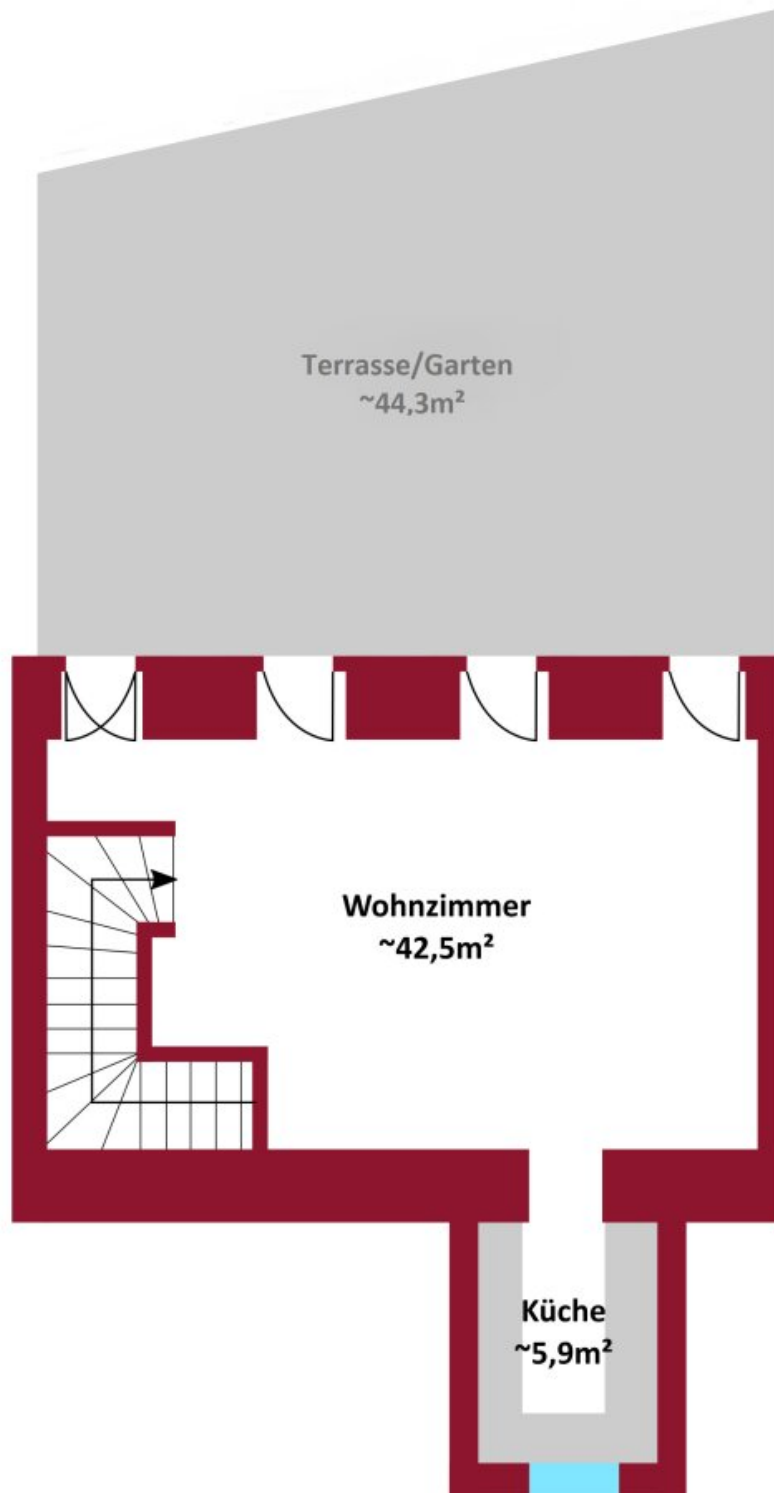
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## Gewöhnlich ist anders!

In toller Lage mit der **U-Bahn um´s Eck** und nur **einen Spaziergang vom Prater** entfernt befindet sich diese **spezielle 4-Zimmer-Maisonette-Wohnung**.

Auf einer **Wohnfläche von ca. 114m<sup>2</sup>** erwartet Sie ein **vorteilhafter und ansprechender Grundriss, hohe Decken, eine ruhige Terrasse u.v.m.**

## Einige der Highlights für Sie zusammengefasst:

- ca. 114m<sup>2</sup> Wohnfläche
- ruhige ca. 44m<sup>2</sup> große Terrasse
- großzügiges Wohnzimmer
- separate voll ausgestattete Küche
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Fußbodenheizung im Wohnzimmer, in der Küche und im Bad
- Parkettboden
- Alarmanlage
- doppelverglaste Fenster
- Kellerabteil

**Die Wohnfläche von ca. 114m<sup>2</sup> erstreckt sich über die folgende Raumaufteilung:**

Obergeschoss

- großzügiges Vorzimmer, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Abstellraum

Untergeschoss

- riesiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse/den Garten
- separate, voll ausgestattete Küche

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss.

**Die Lage:**

**Eine Lage, die kaum noch Wünsche offen lässt!**

Die Wohnung ist **hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz** angebunden. Einen **Schritt vor die Haustür und nahezu alles**, was das Herz begehrt, **steht zur Verfügung** - von **Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitaktivitäten** bis hin zu **Restaurants, Cafés, Ärzten und Apotheken**.

Für Autofahrer besonders interessant: Die **A4 und A23** sind **in nur wenigen Autominuten** zu



**erreichen!**

**U3:** ca. 180m

**Straßenbahn:** 18 ca. 140m

**Bus:** 80A ca. 110m; 77A ca. 190m

**VIB-Vienna International Busterminal:** ca. 900m

**Kindergarten:** ca. 650m

**Volksschule:** ca. 600m

**Mittelschule:** ca. 350m

Der **Prater** ist nur einen Spaziergang entfernt!

**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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap