

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



Objektnummer: 16455

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	39,77 m ²
Nutzfläche:	39,77 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	149.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

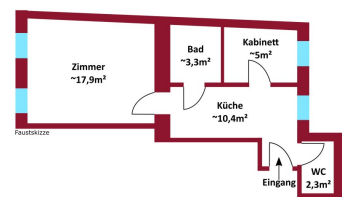


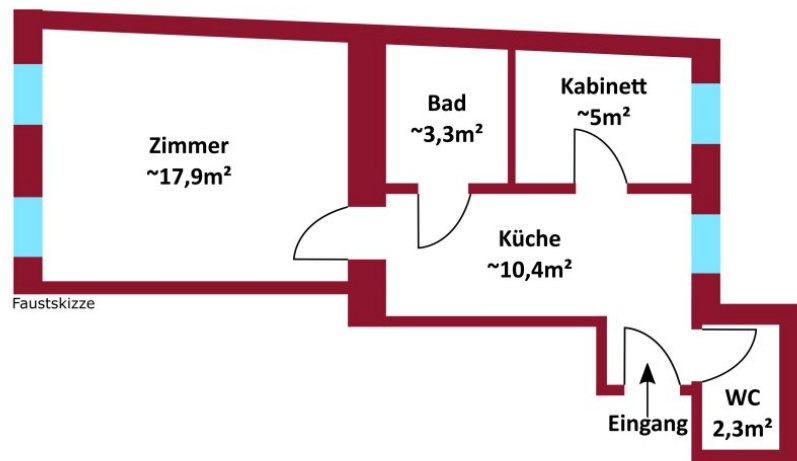
Magalie Felsinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T 01 3709098
H 06641032025

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





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 **15**: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m²; **149.000,-- Euro**
- Top **19**: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m²; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **23**: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m²; **219.000,-- Euro**
- Top **26**: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m²; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **30**: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m²; **189.000,-- Euro**
- Top **33**: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m²; **285.000,-- Euro**
- Top **34**: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m²; **149.000,-- Euro**

- Top **35**: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m²; **235.000,-- Euro**
- Top **36**: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m²; **175.000,-- Euro**
- Top **37**: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m²; **299.000,-- Euro**
- Geschäftslokal **1**: Souterraine, NFL ca. 107,66 m², **199.000,-- Euro**
- Geschäftslokal **2**: Souterraine, NFL ca. 67 m², **129.000,-- 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.

TOP 18

Die Wohnung besteht aus **2 Zimmer**, mit knapp **40m² Wohnfläche** und gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **Zimmer**
- **Badezimmer mit Dusche,**
- **Toilette mit Waschbecken**

- **Kabinett**

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf 149.000,-- Euro.

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

Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf **170,81 Euro inkl. USt.**

Interesse geweckt?

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

Frau Magalie Felsinger gerne zur Verfügung:

? **0664 103 20 25**

? www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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