

**Neubau-ERSTBEZÜGE in TOP-Lage | Luftwärmepumpe |
geräumige Grundrisse | ruhige Freiflächen | voll
ausgestattete Küchen**



Objektnummer: 16475

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	83,15 m ²
Nutzfläche:	89,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Kaufpreis:	498.000,00 €
Kaufpreis / m²:	5.570,47 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30



TOP 21

Wohnnutzfläche: 83,15m²

zzgl. Balkon: 6,27m²

zzgl. Terrasse: 40,22m²



2.Dachgeschoß

Objektbeschreibung

ERSTBEZÜGE in TOP-Lage!

Mitten in einer der **attraktivsten Wohngegenden Ottakrings** wurden **6 exklusive Wohnungen** geschaffen – nur einen Schritt vor die Tür und alles, was das Herz begehrt, ist griffbereit!

Von **durchdachten Grundrissen über moderne Ausstattung** bis hin zu ruhigen, **in den Innenhof ausgerichteten Freiflächen** stehen die Bedürfnisse des Menschen hier stets im Mittelpunkt.

Es erwarten Sie **6 großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen** mit Wohnflächen von ca. **85 bis 97m²**. Alle Einheiten verfügen über **Loggien oder Balkone**, teilweise besteht zudem die **Möglichkeit zur Adaptierung einer Dachterrasse**.

Einige der Highlights auf einen Blick für Sie:

- Erstbezüge
- 3 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von 85 bis 97m²
- jede Wohnung verfügt über eine Freifläche (Loggia, Balkon)
- 2 Bäder pro Wohnung (mit Ausnahme von Top 21 und Top 22)
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenbeschattungen
- 3-fach-Verglasung

- voll ausgestattete Küchen
- barrierefreie Erreichbarkeit

Übersicht der einzelnen Einheiten:

- **Top 17:** 3. Obergeschoss; 4 Zimmer; Wfl.: ca. 85,27m²; Loggia: ca. 6,50m²; Kaufpreis: 498.000,-- Euro
- **Top 18:** 3. Obergeschoss; 4 Zimmer; Wfl.: ca. 93,85m²; Loggia: ca. 9,33m²; Kaufpreis: 598.000,-- Euro
- **Top 19:** 1. Dachgeschoss; 4 Zimmer; Wfl.: ca. 90,22m²; Loggia: ca. 6,50m²; Kaufpreis: 598.000,-- Euro
- **Top 20:** 1. Dachgeschoss; 4 Zimmer; Wfl.: ca. 97,19m²; Loggia: ca. 9,33m²; Kaufpreis: 649.000,-- Euro
- **Top 21:** 2. Dachgeschoss; 3 Zimmer; Wfl.: ca. 83,15m²; Balkon: ca. 6,27m²; Kaufpreis: 498.000,-- Euro (Option auf Dachterrasse)
- **Top 22:** 2. Dachgeschoss; 3 Zimmer; Wfl.: ca. 84,65m²; Balkon: ca. 16,10m²; Kaufpreis: 649.000,-- Euro (Option auf Dachterrasse)

Die Lage:

Die Lage zählt zu einer der **gefragtesten Wohngegenden** in Ottakring, da sie mit **vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einer hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung** sowie **zahlreichen Cafés und Restaurants** überzeugt!

Diverse Bildungseinrichtungen sowie Ärzte und Apotheken sind ebenfalls fußläufig erreichbar!

U3 ca. 400m

Straßenbahn: 46 ca. 170m, 44 ca. 260m, 9 ca. 750m

Bus: 10A ca. 290m, 48A ca. 550m, 45A ca. 700m

Kindergarten: ca. 450m

Volksschule: ca. 800m

Gymnasium: ca. 450m

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

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Top 21

Auf einer **Wohnfläche von ca. 83,2m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohnküche mit voll ausgestatteter Küche und Ausgang auf den Balkon
- 2 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Schrankraum
- Tageslicht-Bad
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum/Technikraum

Zusätzliches Highlight: Option auf eine Dachterrasse! Gerne beraten wir Sie dazu!

Kaufpreis

Der Kaufpreis beträgt **498.000,-- Euro**.

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

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Bildern um jene einer ähnlichen Nachbarwohnung handeln könnte.

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

www.ringsmuth-immobilien.at

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 <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap