

**Ca. 9 Minuten vom Augarten! U6 in Gehweite | ruhige  
Loggia | Innenhoflage |**



**Objektnummer: 16495**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	61,50 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	289.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



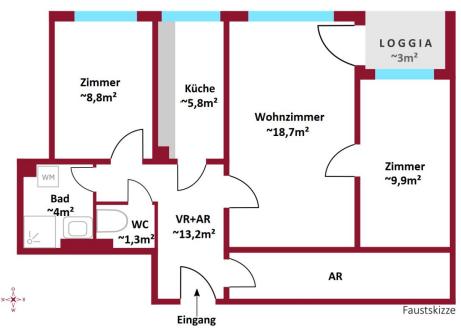
**Maja Arsic**

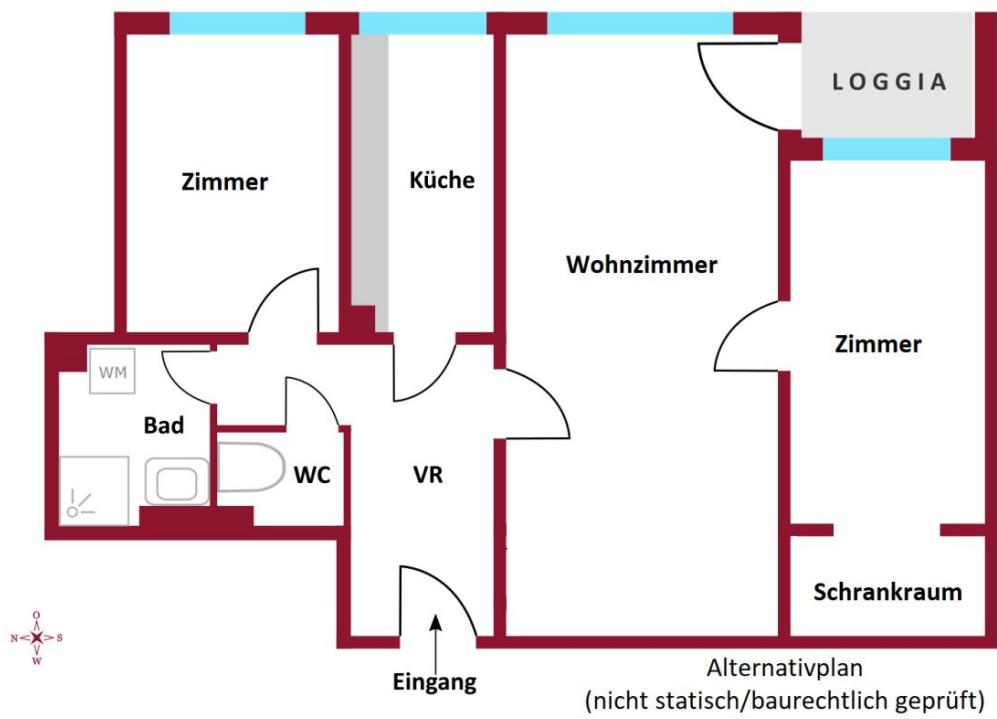
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

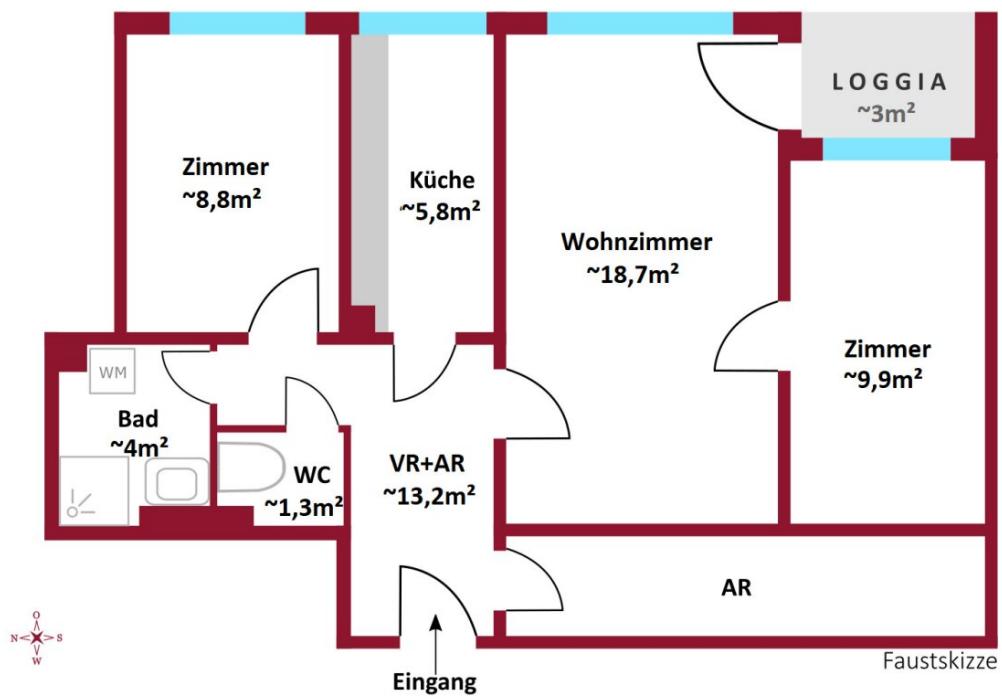
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

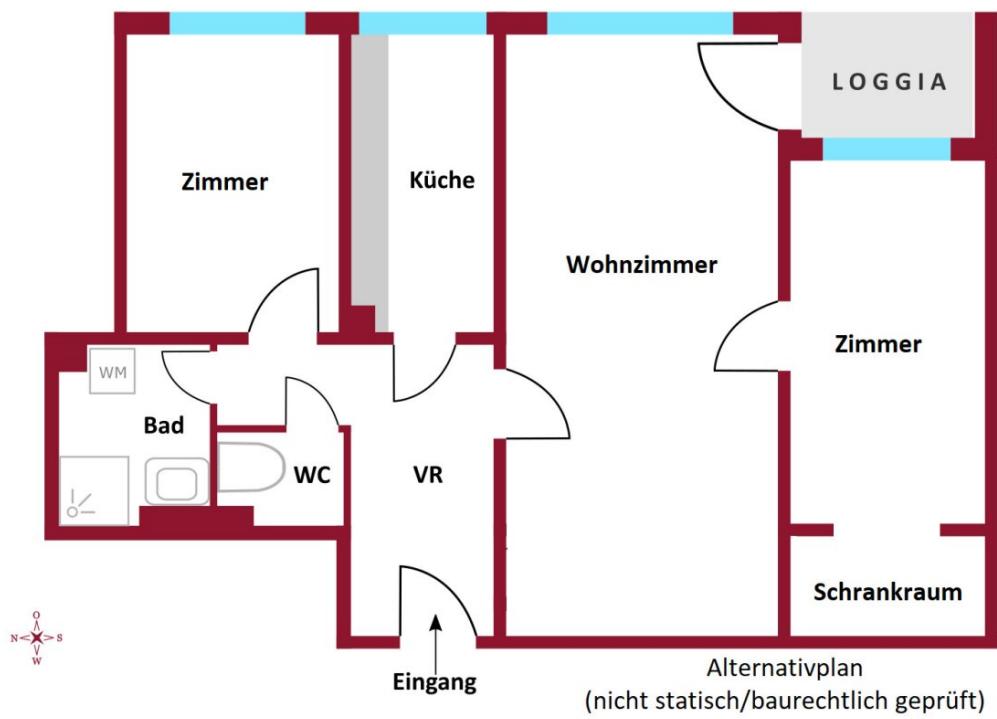
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

In **1200 Wien** - nur einen Spaziergang von Leopoldstadt entfernt!

**Ruhig gelegen und dennoch äußerst zentral – nur wenige Gehminuten von der U-Bahn entfernt.**

Die Wohnung besticht mit einer **durchdachten und sehr vorteilhaften Raumaufteilung**, welche **vielfältiges Gestaltungspotential** aufweist!

Die Alternativpläne bieten Ihnen einen Einblick darüber, wie der Grundriss evtl. angepasst werden könnte.\*

**Einige der Highlights auf einen Blick:**

- TOP-Lage
- in den ruhigen Innenhof ausgerichtete Loggia
- voll ausgestattete, separate Küche
- großzügliches Vorzimmer
- unglaublich großer Abstellraum
- Renovierung des Badezimmers ca. 2022/2023
- Lift im Haus
- zugehöriges Kellerabteil
- Waschküche

**Die gut aufgeteilte Wohnfläche von ca. 61,5m<sup>2</sup> erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:**

- Vorraum, aus dem alle Räume, mit Ausnahme eines Schlafzimmers, zentral begehbar sind
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- großzügiger Abstellraum

**Betriebskosten:**

Die derzeitigen monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 290,65€ inkl. Rücklage, Heizung und USt.

**Die Lage:**

**Eine TOP-Lage!**

Ihre zukünftige Nachbarschaft überzeugt auf ganzer Linie! Die Wohnung ist **nur wenige Gehminuten von der U6 sowie vom Augarten entfernt**.

**Diverse öffentliche Verkehrsmittel sowie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und Bildungseinrichtungen** stehen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung.

**Augarten** ca. 650m

**U6** ca. 450m

**Bus:**

**5A** fast vor der Tür

**5B** ca. 500m

**37A** ca. 550m

**Straßenbahn:**

**5,12** ca. 400m

**2, 12, 30, 31, O** ca. 550m

**Bahnhof Traisengasse** ca. 850m

**Spar** ca. 450m

**Billa Plus** ca. 550m

**Kindergarten:** ca. 300m

**Volksschule:** ca. 300m

**Mittelschule:** ca. 270m

\*Die Alternativpläne stellen lediglich Vorschläge dar und wurden nicht auf ihre baurechtliche Zulässigkeit geprüft.

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap