

**Viel Platz und Lebensqualität 4- Zimmer Wohnung mit
Gartennutzung und Wellness Dampfdusche, Nähe AKH**



Objektnummer: 16457

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1984
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	100,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	C 54,70 kWh / m² * a
Kaufpreis:	547.000,00 €
Betriebskosten:	192,59 €
USt.:	19,26 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

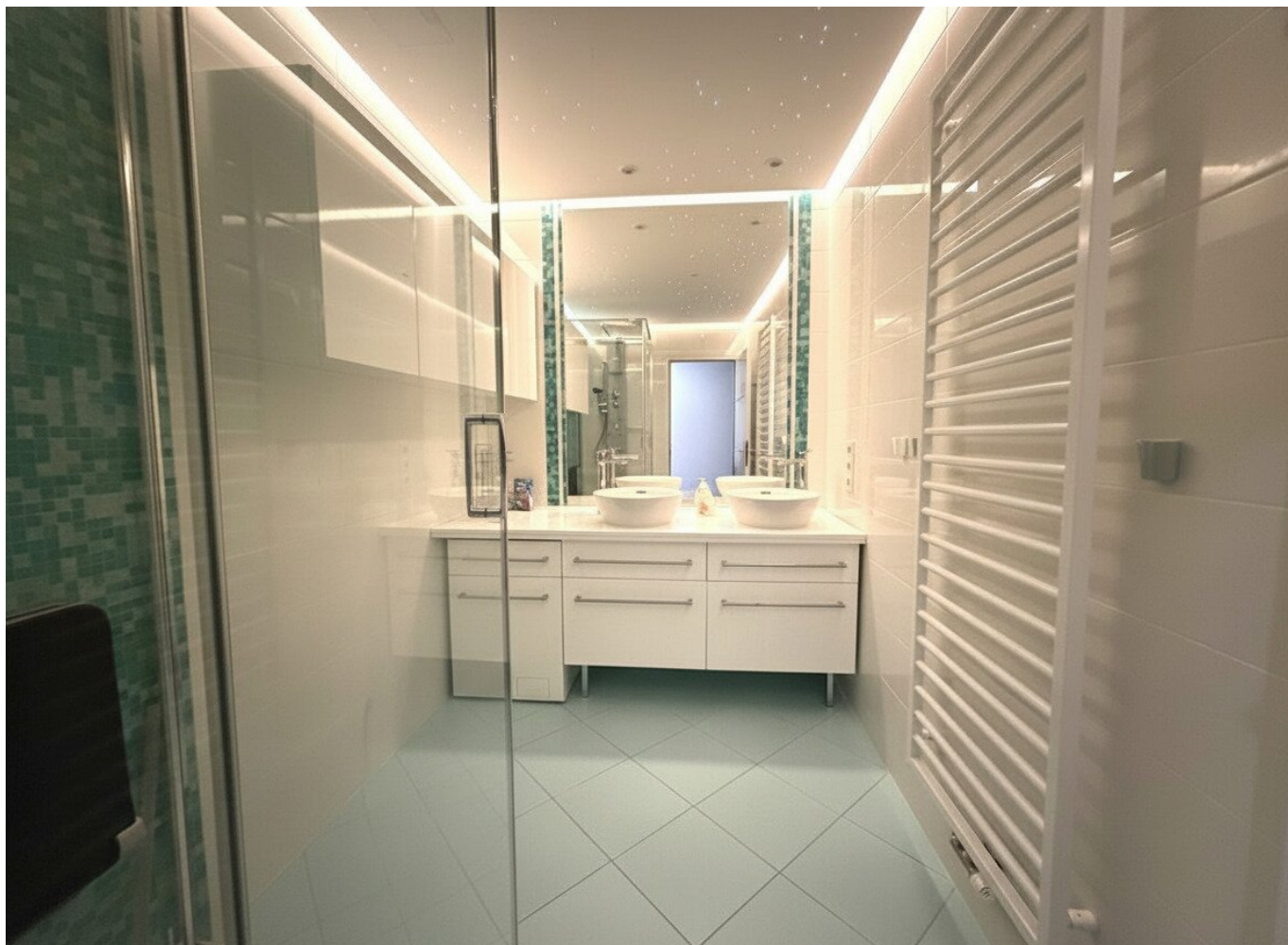
Ihr Ansprechpartner



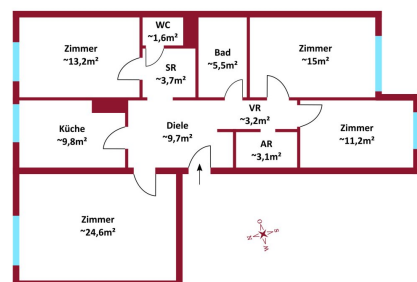
Magalie Felsinger

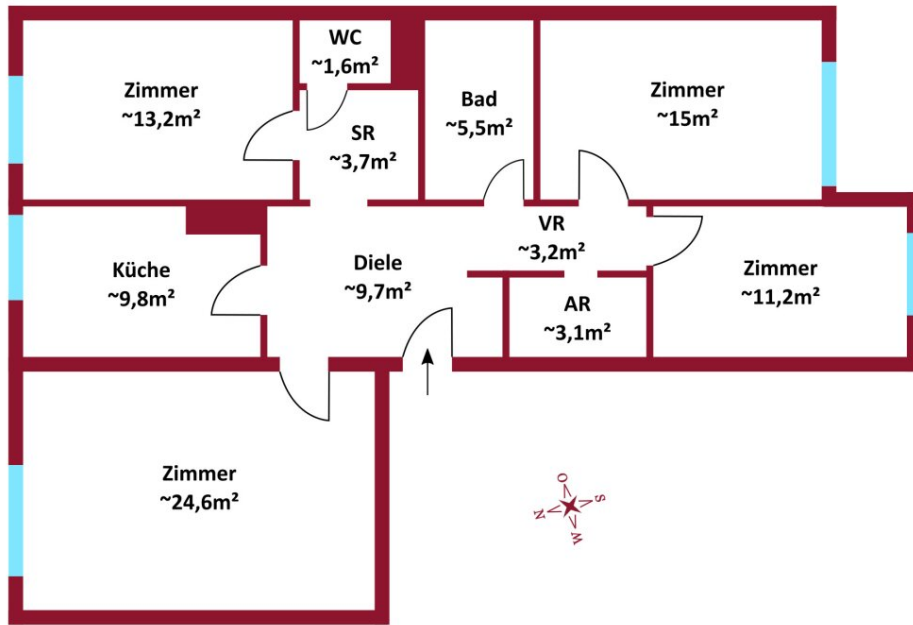
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T 01 3709098









Objektbeschreibung

Charmante 4-Zimmer Wohnung mit Gartennutzung, Einbauküche, Badezimmer mit Dampfdusche

Zum Verkauf gelangt eine großzügige 4-Zimmer Wohnung mit ca. **100 m²** In absoluter **ruhiger und gefragter Bestlage** im 18. Wiener Gemeindebezirk. Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine komfortable Ausstattung.

Das Badezimmer ist mit einer Dampfdusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet.

Die neuwertige Einbauküche ist mit Geräten der Marke Siemens ausgestattet.

Ein besonderes Highlight stellt die Gartennutzung dar, die zusätzlichen Wohn- und Erholungsraum im Grünen bietet.

Diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Ruhelage und Toplage im 18. Bezirk, einer der lebenswertesten und grünsten Bezirke Wiens. Die Kombination aus durchdachten Grundriss, Gartennutzung und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Immobilienmarkt.

Tiefgaragen Stellplatz ist im Haus verfügbar und kann **angemietet** werden.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgung, Schulen, Ärzten sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Nähe zu Grünflächen sorgt für hohe Lebensqualität.

Ausstattung:

- . 4 Zimmer
- . Einbauküche mit Elektrogeräten (Marke AEG und Siemens)
- . 2 Getrennte Toiletten
- . Modernes Badezimmer mit Dampfdusche und Doppelwaschbecken
- . Sicherheitstür
- . Ruhige Wohnlage
- . Gartennutzung

. Lift

. Tiefgaragenstellplatz zum anmieten

Lage:

Strassenbahn 40/41: ca. 400 m

U6: ca. 700 m

Billa: ca 240 m

dm ca. 130 m

Volksschule: ca. 500 m

Gymnasium: ca. 700 m

Wohnungsdetails:

- **Eingangsbereich:** ca. 10,0 m²
- **Bad** ca. 5,5 m²
- **WC** ca. 1,60 m²
- **Küche** ca. 9.8 m²
- **AR** ca. 3,1 m²
- **Wohnzimmer** ca. 24,06 m²
- **Zimmer 1** ca. 13,02 m²
- **Zimmer 2** ca. 15 m²
- **Zimmer 3** ca. 11,02 m²
- **Kellerabteil** ca. 3 m²

Fazit

Diese Wohnung ist ein perfekter Rückzugsort – gepflegt, gut geschnitten und in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Eine wertvolle Investition in Lebensqualität und Zukunft.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **547.000.-- Euro**

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

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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

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 <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap