

**Ihre Top-Anlage: Gut geschnittene, möblierte Wohnung in
Ruhelage; freie Miete möglich**



Objektnummer: 16559

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1987
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 60,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,71
Kaufpreis:	274.000,00 €
Kaufpreis / m²:	4.981,82 €
Betriebskosten:	135,00 €
USt.:	13,50 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



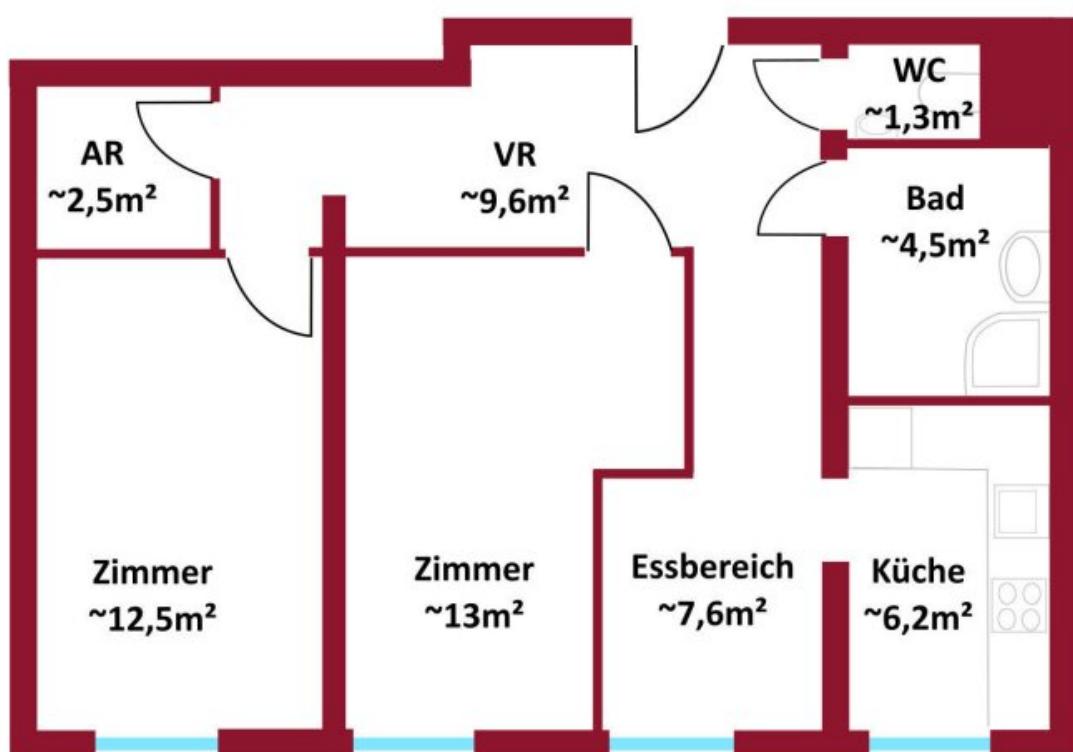
Marianne Pargan

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1









Objektbeschreibung

Diese gut ausgestattete Wohnung mit zwei Schlafzimmern in Ruhelage in der Nähe des Hauptbahnhofes bietet moderne Annehmlichkeiten den idealen Rückzugsort im Herzen Wiens und steht ab sofort zum Bezug bereit.

Mit einer großzügigen Fläche von 55 m² und zwei Zimmern plus Essbereich neben der Küche, kleiner Büro-Ecke und einem geräumigen Badezimmer (WC extra) ist diese Wohnung ein wahres Raumwunder. Der durchdachte Grundriss schafft ein harmonisches Wohngefühl, während die hellen Räume mit Parkett- und Fliesenboden einladend und freundlich wirken. Eine Fußbodenheizung sorgt für angenehme Wärme und Komfort. Die Fernwärmе sorgt für eine umweltfreundliche und günstige Heizung und Warmwasseraufbereitung. Die Wohnung liegt im 2. Stock eines gepflegten Gebäudes aus 1987 und kann mit dem Personenlift erreicht werden.

Die Abtrennung zwischen Koch/Essbereich wurde im Trockenbau ausgeführt und könnte bei Bedarf einfach entfernt werden (ohne den Boden zu zerstören), sollten Sie kein zweites Schlafzimmer, sondern lieber ein größeres Wohn-Esszimmer benötigen. Lebensumstände ändern sich und diese Wohnung kann sich Ihren Gegebenheiten anpassen. Der kleine, bisher als "Büro" genutzte Abstellraum, kann stattdessen natürlich auch als Stauraum benutzt werden.

Für die Bewohner des Hauses steht ein Gemeinschaftsgarten zur Verfügung, wo die Bewohner Sitzgelegenheiten in der Sonne oder im Schatten (Laube) vorfinden. Für kleine Kinder in der Anlage ist eine Sandkiste vorhanden. Um die Pflege der Gemeinschaftsanlagen kümmert sich eine Hausbetreuungsfirma.

Zusätzliche Annehmlichkeiten wie ein Personenlift, ein Wasch- und Trockenraum im Haus sowie ein Fahrradraum machen das Leben in dieser Wohnung noch komfortabler. Ein Kellerabteil (ca. 4 m²) ist dieser Wohnung zugeordnet und sorgt für zusätzlichen Stauraum. Öffentliche Parkplätze stehen ausreichend zur Verfügung und bei Bedarf kann ein Garagenplatz wenige Häuser weiter angemietet werden.

Die Ruhelage trotz ausgezeichneter Verkehrsanbindung ist ein weiteres Highlight dieser Immobilie. Mit Bus, U-Bahn und Straßenbahn in der Nähe sind Sie schnell und unkompliziert in der ganzen Stadt und darüber hinaus unterwegs. Der Hauptbahnhof ist zu Fuß in wenigen Minuten erreicht. Sollten Sie die Wohnung als Investition betrachten, ist es in dieser Lage sehr einfach, Mieter jeden Alters zu finden. Es ist eine freie Mietgestaltung möglich.

Die Lage dieser Wohnung, in Fußnähe zur Wiener Innenstadt und am Rande des Wiener Sonnwendviertels, lässt keine Wünsche offen. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was Sie zum täglichen Leben benötigen: Ärzte, Apotheken, Schulen und Kindergärten sowie Supermärkte, Bäckereien und das große Einkaufszentrum am Wiener Hauptbahnhof, wo Sie

auch Gastronomie finden und rund um die Uhr einkaufen können.

Durch den guten Zustand der Wohnung und des Hauses brauchen Sie derzeit keine Investitionen zu befürchten. Die Wohnung ist möbliert, die Möbel können optional aber auch entfernt werden. Die Küche mit allen Geräten verbleibt jedenfalls in der Immobilie.

Nutzen Sie die Gelegenheit, in eine Wohnung in Wien zu investieren, bevor die Wohnungspreise aufgrund der geringen Bautätigkeit wieder steigen!

Habe ich Ihr Interesse geweckt?

Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung persönlich und übermittle Ihnen noch weitere Informationen.

Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!

Marianne Pargan

Mail: marianne.pargan@ringsmuth.at

Tel.: 0676/33 99 170

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap