

**Exklusive Generalsanierte Designerwohnung mit  
Sonnenterrasse – voll möbliert & sofort bezugsfertig !**



**Objektnummer: 16830**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Wohnfläche:</b>	52,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	64,99 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,65 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	359.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	112,62 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Magalie Felsinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T 01 3709098  
H 06641032025









## Objektbeschreibung

### **Exklusive Designerwohnung mit sonniger Südost-Terrasse – voll möbliert**

Diese **hochwertig ausgestattete Designerwohnung** überzeugt mit einem **offenen, lichtdurchfluteten Wohnkonzept** und einem durchdachten Grundriss. Der **großzügige Wohn- und Essbereich** schafft ein modernes und stilvolles Wohnambiente mit viel Komfort.

Die **elegante Novella-Küche mit Siemens-Einbaugeräten** fügt sich perfekt in den Raum ein und bietet höchste Qualität für den Alltag.

Das **ruhige Schlafzimmer mit integriertem Home-Office-Bereich** vereint Rückzug und Funktionalität ideal. Das **moderne Badezimmer mit Walk-in-Dusche** unterstreicht den gehobenen Ausstattungsstandard.

Ein besonderes Highlight ist die **großzügige Südost-Terrasse mit vielen Sonnenstunden**, die zum Entspannen im Freien einlädt.

Zusätzlichen Stauraum bieten **zwei praktische Abstellräume (Keller + separater Raum mit Stromanschluss)**. Die Wohnung wird **komplett möbliert übergeben – einziehen und sofort wohlfühlen**.

### **Highlights im Überblick:**

- **Designer-Ausstattung auf hohem Niveau**
- **Offenes, helles Raumkonzept**
- **Novella-Küche mit Siemens-Geräten**
- **Sonnige Südost-Terrasse**
- **Bad mit moderner Walk-in-Dusche**
- **Schlafzimmer mit Home-Office-Bereich**
- **Zwei Abstellräume (inkl. Raum mit Strom)**
- **Voll möbliert & sofort bezugsbereit**

## **Besichtigung & Kontakt**

Für weitere Informationen oder einen Termin steht Ihnen Frau Magalie Felsing gerne zur Verfügung:

? +43 664 103 20 25

? [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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

### **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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap