

## **2-Zimmer-Wohnung in Grün-Ruhe-Lage in begehrter Lage "Mauer"**



**Objektnummer: 16871**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                      |
|--------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung              |
| <b>Land:</b>             | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1230 Wien            |
| <b>Baujahr:</b>          | 1960                 |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 61,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                    |
| <b>Bäder:</b>            | 1                    |
| <b>WC:</b>               | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 219.900,00 €         |
| <b>Betriebskosten:</b>   | 134,17 €             |
| <b>USt.:</b>             | 13,42 €              |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                      |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



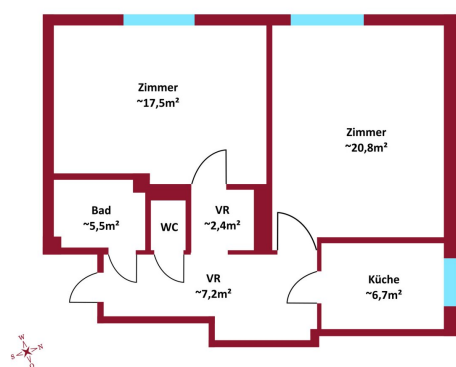
### Philipp Kraus

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

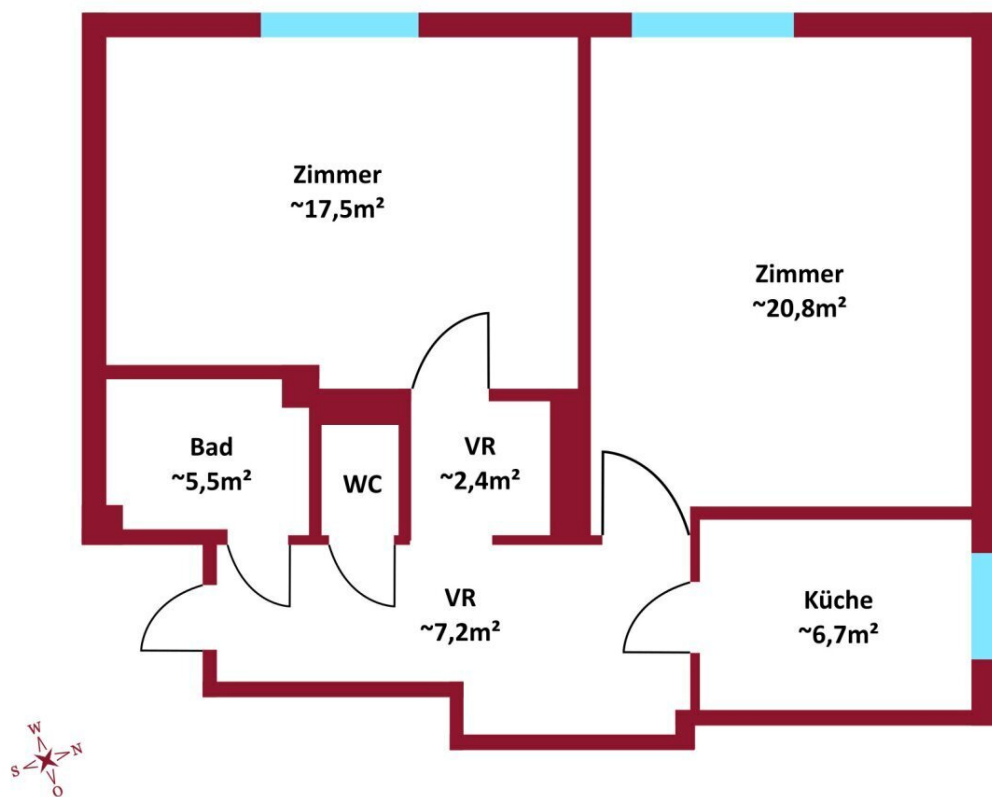
T +43 1 3709098  
H +43 664 2206915

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

### Grün. Ruhig. Gut aufgeteilt. – 2-Zimmer-Wohnung in Mauer bei Wien

In absoluter **Grünruhelage** von Mauer bei Wien kommt diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** mit durchdachter Raumaufteilung zum Verkauf.

Die Wohnung befindet sich in einer gepflegten Wohnhausanlage aus den 1960er Jahren, bestehend aus 7 Stiegen. Das Objekt eignet sich hervorragend sowohl für **Eigennutzer** als auch als **Anlage zur Vermietung** – und ist aufgrund der separaten Zimmer auch ideal für eine **Wohngemeinschaft** nutzbar.

#### Wohnungsdetails:

- Ca. **61 m<sup>2</sup>** Wohnfläche
- **Westseitige Ausrichtung** – sonnig & freundlich
- **Großzügiges Vorzimmer** mit Zugang zu allen Räumen
- **Wohnzimmer** und **Schlafzimmer** getrennt begehbar
- **Separate Küche**
- **Badezimmer mit Dusche**
- **Separates WC**
- **Kellerabteil** inklusive

Die Wohnung besticht durch ihren funktionalen Grundriss und das angenehme Wohnumfeld in einer der gefragtesten Wohngegenden Wiens.

#### Kosten & Zustand:

- **Betriebskosten:** € 147,59 (inkl. USt)
- **Reparaturrücklage:** € 63,98
- **Gesamtvorschreibung monatlich:** € 211,57

- **Das Haus wurde 2016 umfassend saniert** und befindet sich in sehr gutem Zustand.

**Kaufpreis: € 219.900,--**

## **Jetzt Besichtigung vereinbaren und Zuhause finden**

Lassen Sie sich persönlich beraten und entdecken Sie, welches Zuhause zu Ihnen passt.

**Herr Kraus Philipp** steht Ihnen für individuelle Besichtigungstermine gerne zur Verfügung:

? **+43 664 2206915**

? [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 <2.000m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <5.500m

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap