Wien Mitte in 11Min erreichbar - schlüsselfertig - Balkone und Terrassen - Luftwärmepumpe - Tiefgaragenplätze



Terrasse

Objektnummer: 11585
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Zustand:

Alter: Wohnfläche: Zimmer:

Zimmer: Bäder: WC:

Terrassen: Keller:

Heizwärmebedarf:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1110 Wien

2021

Erstbezug Neubau 52,60 m²

1,63 m²

B 37,20 kWh / m² * a

330.000,00 €

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

T +43 664 35 82 426



















TOP 19 - WHG

Bezeichnung

Räume

- 1. Wohnküche
- 2. Zimmer
- 3. Bad
- 4. WC
- 5. Gang

Zuschläge

Terrasse

Terrasse

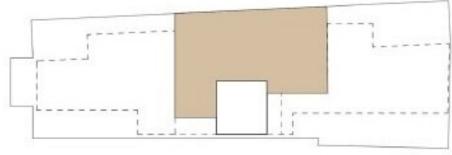
Zubehör Keller 19

Nutzfläche

Ringsmuth IMMOBILIEN

DG	4.92	52.60
DG	10,14	
DG	10,06	20,20
KG	1,63	1,63
		52.60





Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekte bietet beste Voraussetzungen, für Eigennutzer und Anleger die Nähe zu Schwechat sorgen für optimale Verhältnisse. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier Wert gelegt, so trifft hier eine optimale Aufteilung auf **Ästhetik**.

Die modernen und **energieeffizienten Wohnungen** in der Größe von ca. 33m² bis 113m² präsentieren sich über 3 Etagen, fast alle Wohnungen verfügen über Außenflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Weiteres stehen 11 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage zum Verkauf.

Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:

- Wiener Stadtrand
- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar
- Mit dem Fahrrad zur U3 "Simmering" in nur 14 Minuten
- 390m bis zum Bahnhof "Kaiserebersdorf" von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten
- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett Eiche Natur
- hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- hochwertige Alukunststofffenster

- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- 500m Linie 11 Haltestelle "Svetelskystraße":
 Richtiung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"
- 500m Linie 71 Haltestelle "Svetelskystraße":
 Richtiung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtigung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien Zentralfriedhof Tor 3."
- 20m Bus 71A Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m Bus N71 Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca. 25 min)
- Bahnhof Kaisereberdorf: R, S2, S7
- Bahnhof Schwechat: R, S2, S7

Öffentliche Einrichtungen und Parks:

500m VHS Leberberg

- 550m Dr.- Bruno- Kreisky-Schule-Ganztagesvolksschule und Mittelschule
- 1,4km Städtischer Kindergarten und Hort
- 750m Postfiliale 1110 Wien
- 600m Regenwasserteich
- 700m Wasserspielplatz Leberberg
- 3,2km Simmeringer Bad

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 37,2 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wohnung Top 19

Diese charmante 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 52,5m2 und 2 Terrassen mit insgesamt 20m² gliedert sich in:

- Zimmer 13,94m2
- Wohnküche 27,71m²

- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 4,18m2
- getrennt begehbares WC 1,85m²
- Gang 4,92m2
- Terrasse 10,14m2
- Terrasse 10,06m2

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Kaufpreis:

Der Verkaufspreis beträgt € 330.000,-

Ein Tiefgaragenstellplatz (insgesamt stehen noch 5 Stellplätze zur Verfügung) kann zu einem Preis von Euro 29.000,- gekauft werden.

Diese Wohnung kann auch als Vorsorge- / Anlagewohnung mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden: Anlegerpreis: Euro 300.000,- (zzgl. 20% Ust. = Euro 360.000,-)

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m Apotheke <1.000m Klinik <1.500m Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m Kindergarten <500m Universität <6.500m Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m U-Bahn <4.000m Straßenbahn <500m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <2.000m Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap