

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



**Objektnummer: 11581**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                          |                                         |
|--------------------------|-----------------------------------------|
| <b>Art:</b>              | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>             | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>          | 1110 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>          | 2021                                    |
| <b>Zustand:</b>          | Erstbezug                               |
| <b>Alter:</b>            | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>       | 60,72 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>           | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>            | 1                                       |
| <b>WC:</b>               | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>          | 1                                       |
| <b>Keller:</b>           | 1,61 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>  | <b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>        | 300.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b> |                                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426

H +43 664 35 82 426

Gerne stehe ich Ihnen für weitere  
Verfügung.

**TOP 15 - WHG**

| Bezeichnung       | Lage  |      |      |
|-------------------|-------|------|------|
| <b>Räume</b>      |       |      |      |
| 1. Wohnküche      | 2. OG |      |      |
| 2. Zimmer         | 2. OG |      |      |
| 3. Bad            | 2. OG |      |      |
| 4. AR             | 2. OG | 1.-2 |      |
| 5. WC             | 2. OG | 1.94 |      |
| 6. Gang           | 2. OG | 2.27 |      |
| 7. Loggia         | 2. OG | 2.51 |      |
| <b>Zuschläge</b>  |       |      |      |
| Balkon            | 2. OG | 4,09 | 4,09 |
| <b>Zubehör</b>    |       |      |      |
| Keller 15         | KG    | 1,61 | 1,61 |
| <b>Nutzfläche</b> |       |      |      |



Termin zur







## Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

|                    |               |
|--------------------|---------------|
| Kaufpreis          | 300.000.- EUR |
| Kaufnebenkosten    | 30.000.- EUR  |
| Abzgl.Eigenmittel  | 30.000.- EUR  |
| Gesamtkreditbetrag | 300.000.- EUR |

**!! FINANZIERUNGEN  
BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**



| Laufzeit in Jahren | 45       | 35       | 30       | 20       |
|--------------------|----------|----------|----------|----------|
| Monatliche Rate €  | 1.235,63 | 1.362,73 | 1.465,30 | 1.615,15 |

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.

# TOP 15 - WHG

Bezeichnung Lage

## Räume

|              |       |      |
|--------------|-------|------|
| 1. Wohnküche | 2. OG | 1.52 |
| 2. Zimmer    | 2. OG | 1.94 |
| 3. Bad       | 2. OG | 2.27 |
| 4. AR        | 2. OG | 2.51 |
| 5. WC        | 2. OG |      |
| 6. Gang      | 2. OG |      |
| 7. Loggia    | 2. OG |      |

## Zuschläge

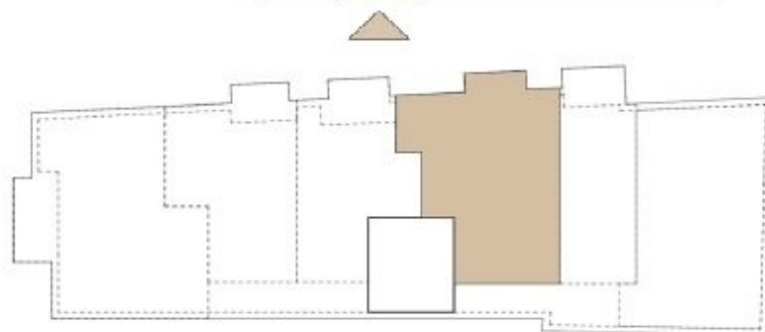
|        |       |      |      |
|--------|-------|------|------|
| Balkon | 2. OG | 4,09 | 4,09 |
|--------|-------|------|------|

## Zubehör

|           |    |      |      |
|-----------|----|------|------|
| Keller 15 | KG | 1,61 | 1,61 |
|-----------|----|------|------|

## Nutzfläche

Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekt 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. 33m<sup>2</sup> bis 113m<sup>2</sup> 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":  
Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"
- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":  
Richtung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtung "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 Kaiserebersdorf:** 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/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse B entspricht.

### **Wohnung Top 15**

**Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit 60m<sup>2</sup> , einer Loggia und einem Balkon mit insgesamt 6,6m<sup>2</sup> Außenfläche gliedert sich in:**

- Wohnküche 31,59m<sup>2</sup>
- Zimmer 16,02m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 4,87m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,52m<sup>2</sup>
- WC 1,94m<sup>2</sup>

- Gang 2,27m²
- Loggia 2,5m²
- Balkon 4,1m²

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

#### **Kaufpreis:**

Der Verkaufspreis beträgt € 300.000,--

**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 272.727,27 (zzgl. 20% Ust. = Euro 327.272,72).**

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

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://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 <1.500m  
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