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

Wohnbereich

Objektnummer: 11577

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,88 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,05 m²
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m² * a
Kaufpreis:	330.000,00 €

Provisionsangabe:

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

TOP 11 - WHG

Bezeichnung	Lage		
Räume			
1. Wohnzimmer	1. OG		
2. Zimmer	1. OG		
3. Bad	1. OG		
4. AR	1. OG	1,95	
5. WC	1. OG	1,95	
6. Gang	1. OG	8,11	
7. Küche	1. OG	9,05	
8. Loggia	1. OG	4,83	
Zubehör			**74,88**
Keller 11	KG	2,85	2,85
Nutzfläche			**74,88**

Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

Kaufpreis	350.000.- EUR
Kaufnebenkosten	35.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	35.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	350.000.- EUR

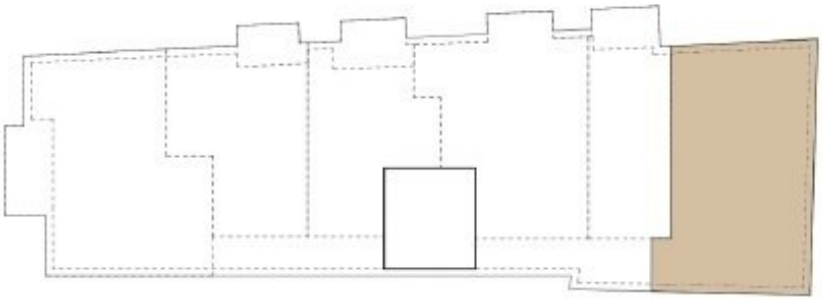
!! FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!

Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	1.441,57	1.589,85	1.709,52	1.884,34

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 11 - WHG

Bezeichnung	Lage		
Räume			
1. Wohnzimmer	1. OG		
2. Zimmer	1. OG		
3. Bad	1. OG		
4. AR	1. OG	1.94	
5. WC	1. OG	1.95	
6. Gang	1. OG	8.11	
7. Küche	1. OG	9.05	
8. Loggia	1. OG	4.83	
Zubehör			**74.88**
Keller 11	KG	2,05	2,05
Nutzfläche			**74,88**



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 11

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 75m2 und einer Loggia mit knapp 5m² gliedert sich in:

- Vorzimmer 8,11m²
- Zimmer 23,28 m2

- Zimmer 17,14m2
- Küche 9m²
- Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 8,58m2
- getrennt begehbares WC 1,95m²
- Abstellraum 1,94 m2
- Loggia 4,83m2

Die Anlage ist bereits fertiggestellt. 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