

**Wien Mitte in 11Min erreichbar - 2 Dachterrassen -
vollklimatisiert - Top Infrastruktur - Tiefgaragenplätze**

Alexander
Ringsmuth
IMMOBILIEN



Hausansicht

Objektnummer: 12118

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,60 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	1,63 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m ² * 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





TOP 10 - WWS

Beschreibung

Räume

1. Wohnfläche
2. Zimmer
3. Bad
4. WC
5. Stg.

Zusätze

Terrasse

Terrasse

Zubehör

Keller St

Nutzfläche

--	4,82	52,60
00		
00	10,14	
00	10,08	20,20
KG	1,63	1,63
		52,60





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 19 - WHG

Bezeichnung

Räume

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

Zuschläge

Terrasse

Terrasse

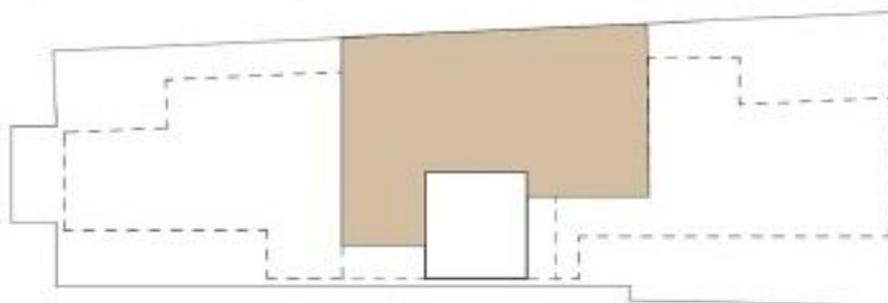
Zubehör

Keller 19

Nutzfläche



--			
DG	4,92	52,60	
DG	10,14		
DG	10,06	20,20	
KG	1,63	1,63	
		52,60	



Objektbeschreibung

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

Dieses Neubauprojekte bietet beste Voraussetzungen, für Eigenutzer 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":
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:** S7

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 <1.500m
Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap