

**sonnige Terrasse mit Fernblick - Wien Mitte in 11Min  
erreichbar - vollklimatisiert - Top Infrastruktur -  
Tiefgaragenplätze**

Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN



Hausansicht

**Objektnummer: 12117**

**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>	77,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,27 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 37,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Hellebrand**

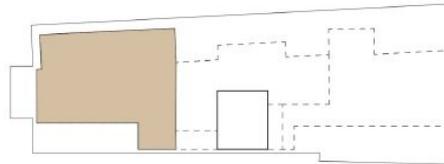
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426



**TOP 18 - WHG**

Bezeichnung	Lage	Fläche	
<b>Räume</b>			
1. Wohnküche	DG	32,65	
2. Zimmer	DG	12,14	
3. Zimmer	DG	11,17	
4. Bad	DG	4,01	
5. AR	DG	1,38	
6. WC	DG	2,02	
7. Gang	DG	14,07	
<b>Zuschläge</b>			<b>77,44</b>
Terrasse	DG	12,69	12,69
<b>Zubehör</b>			
Keller 18	KG	3,27	3,27
<b>Nutzfläche</b>			<b>77,44</b>





### Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

Kaufpreis	450.000.- EUR
Kaufnebenkosten	45.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	45.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	450.000.- EUR

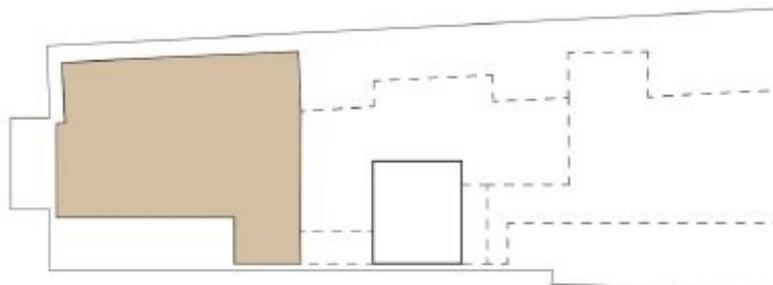


!! FINANZIERUNGEN  
BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!

Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	1.853,00	2.044,09	2.197,95	2.422,73

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

TOP 18 - WHG			
Bezeichnung	Lage	Fläche	
<b>Räume</b>			
1. Wohnküche	DG	32.65	
2. Zimmer	DG	12.14	
3. Zimmer	DG	11.17	
4. Bad	DG	4.01	
5. AR	DG	1.38	
6. WC	DG	2.02	
7. Gang	DG	14.07	
<b>Zuschläge</b>			<b>77.44</b>
Terrasse	DG	12,69	12,69
<b>Zubehör</b>			
Keller 18	KG	3,27	3,27
<b>Nutzfläche</b>			<b>77.44</b>



# Objektbeschreibung

## Wohnung Top 18

Diese charmante 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit ca. 77,5m<sup>2</sup> und einer Terrasse mit knapp 13m<sup>2</sup> gliedert sich in:

- Wohnküche 32,65m<sup>2</sup>
- Zimmer 12,14m<sup>2</sup>
- Zimmer 11,17m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss 4m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,38 m<sup>2</sup>
- getrennt begehbares WC 2,02m<sup>2</sup>
- Gang 14,07m<sup>2</sup>
- Terrasse 12,69m<sup>2</sup>

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. 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 Kaisereberdorf**: R, S2, S7
- **Bahnhof Schwechat**: S7

### **Kaufpreis:**

Der Verkaufspreis beträgt € 420.000,-

**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 381.818,18 (zzgl. 20% Ust. = Euro 458.181,82)**

**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 <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