

**Sanierungsbedürftig light - Abendsonne auf der Loggia -  
Grüner Weitblick - Ruhelage - gute Raumaufteilung - Top  
Infrastruktur**

Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN



Grünblick von der Loggia

**Objektnummer: 11348**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	56,75 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>D</b> 109,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	230.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	52,21 €
<b>USt.:</b>	5,22 €
<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 Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





Alexander  
**Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung**

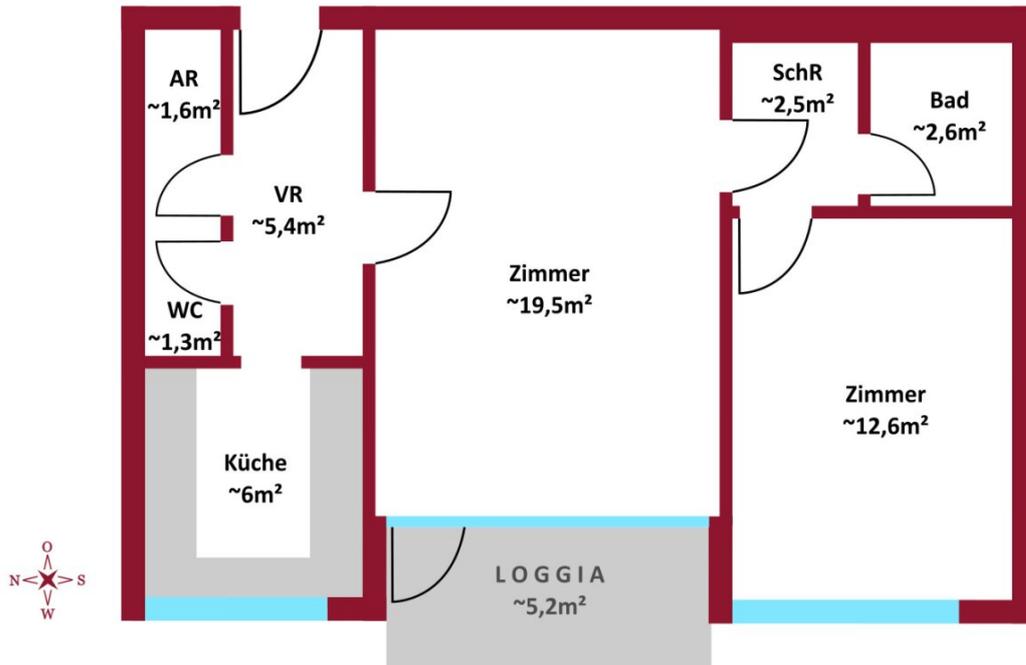
Kaufpreis	300.000.- EUR		
Kaufnebenkosten	30.000.- EUR		
Abzgl. Eigenmittel	30.000.- EUR		
Gesamtkreditbetrag	300.000.- EUR		

**!! 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 Institutbes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.



## Objektbeschreibung

Mitten im Grünen finden Sie auf einer **Gesamtfläche von 56,75m<sup>2</sup>** ein **gut gelöstes Raumkonzept**. Die Wohnung liegt im **2.Stock** und verfügt über eine Loggia mit Weitblick. Sie erreichen die U-Bahn U2 - "Liesing" in bequemen 16 Autibus Minuten.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 56,75m<sup>2</sup> + Kellerabteil
- Vorraum 5,44m<sup>2</sup>
- Küche 6,00m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 19,54m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 12,60m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Dusche 2,63m<sup>2</sup>
- Schrankraum 2,50m<sup>2</sup>
- Abstellraum 1,60m<sup>2</sup>
- separates WC 1,28m<sup>2</sup>

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 230.000€**

### erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten € 57,43

Reinigung € 39,33

Verwaltungskosten € 26,84

Reperaturrücklagen € 50,47

---

monatl. Gesamt € 174,07 inkl. Ust.

### **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

240m zum Autobus 254, 253 - "Wien Breitenfurter Straße/ Willergasse"

400m zum Autobus 60A - "Willerbrücke"

14 Gehminuten zur Straßenbahn 60 - "Rodaun"

16 Minuten mit dem Autobus 60A zur U2 -"Liesing"

### **Lage**

Die Nähe zum Lainzer Tiergarten lädt Sie ein für diverse Freizeitaktivitäten, ebenso finden Sie sämtlich Nahrversorger wie Spar, Billa in direkter Umgebung.

### **Energieausweis**

Der Heizwärmebedarf beträgt 109,2 kWh/m<sup>2</sup>a, welcher der Klasse D entspricht.

**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!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter

und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.500m  
Universität <5.500m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <500m  
Polizei <2.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <4.500m  
Straßenbahn <1.000m  
Bahnhof <2.500m  
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap