

**DIREKT BEI GRINZING I GRÜN - RUHELAGE I GROSSER
BALKON I GERÄUMIGE ZIMMER I HOHE RAUMHÖHE I**



Objektnummer: 13339

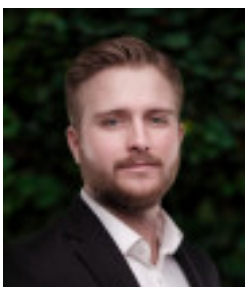
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,60 m ²
Nutzfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	25,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 44,16 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,19
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

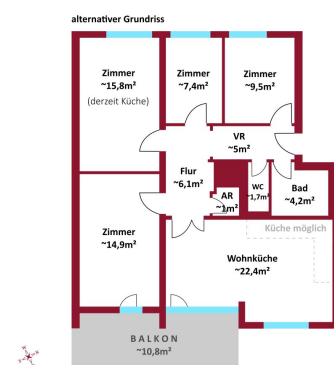
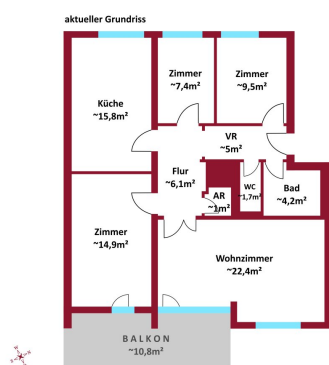
Ihr Ansprechpartner



Jeremy Feist

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

Kaufpreis	600.000.- EUR
Kaufnebenkosten	60.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	60.000.- EUR
Gesamtkreditbetrag	600.000.- EUR



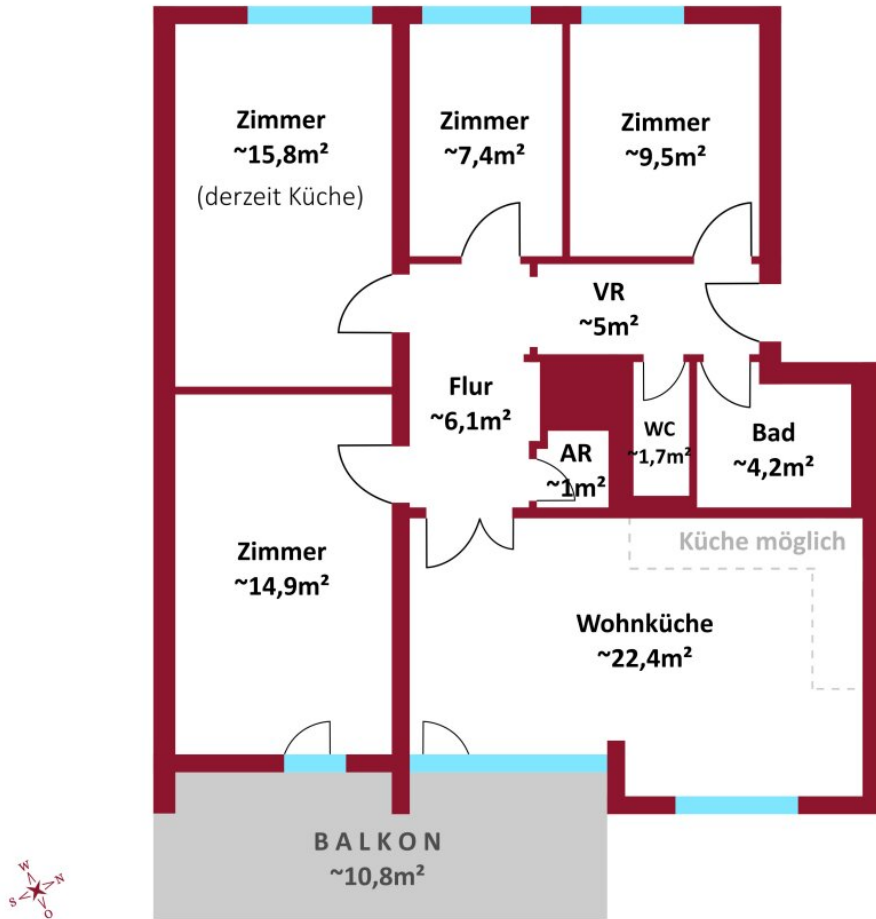
**FINANZIERUNGEN
BEREITS AB 10% EIGENMITTEL**



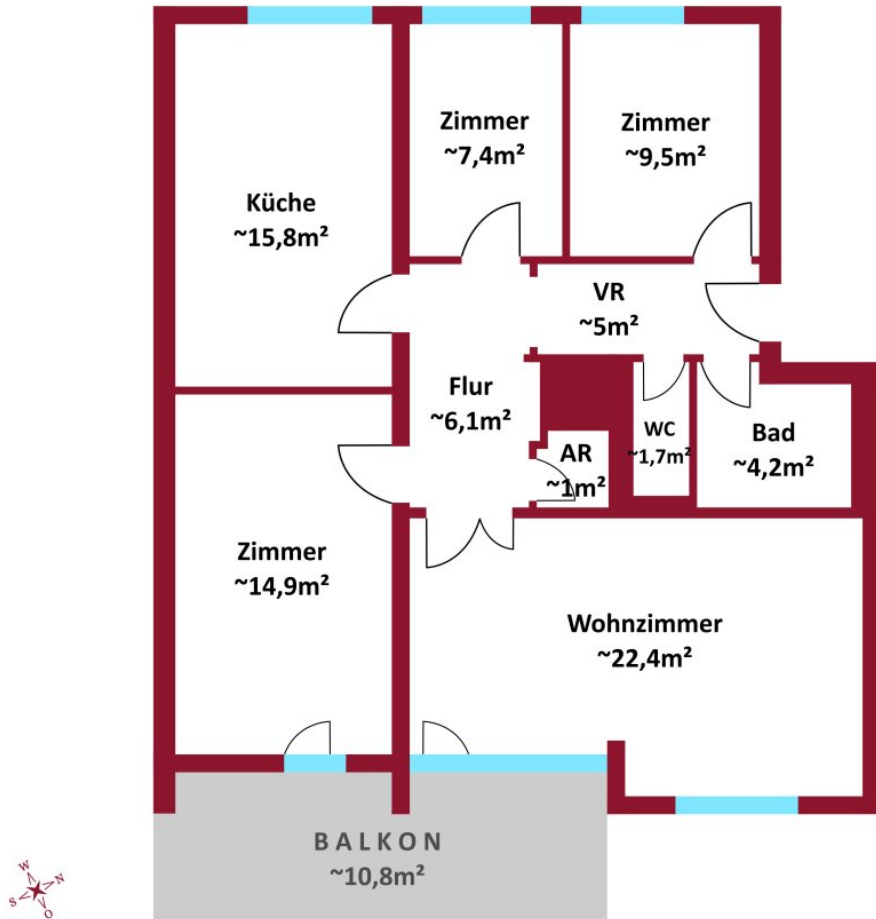
Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	2.471,25	2725,46	2.930,60	3.230,30

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.

alternativer Grundriss



aktueller Grundriss



Objektbeschreibung

Wohnen im Herzen von Döbling direkt bei Grinzing! 4 bzw. 5 Zimmer Wohnung mit ca. 100 m2 Nutzfläche inkl. Balkon + ca. 25 m2 Keller!

Die **zentral begehbare 4-Zimmer Wohnung**, verfügt über **3 Schlafzimmer**, ein Wohnzimmer, einer separat getrennten **Küche** und einem **ca. 11 m2 großen, südöstlich ausgerichteten Balkon**. Zudem bietet ein Abstellraum und ein **Keller mit ca. 25 m2, Stromanschluss und einem Fenster** ausreichend Stauraum. Die Wohnung befindet sich im **2. Stock, ist WG-geeignet und ist mit einer Badewanne und einem separaten WC** ausgestattet. Der Balkon ist sowohl vom Wohnzimmer, als auch vom Masterbedroom ideal zu erreichen und wartet nur darauf von Ihnen genossen zu werden! Zudem zeichnet sich die Wohnung durch Ihren hellen und Stilvollen Altbau Stil mit ca. 2,65m hohen Räumlichkeiten aus!

Es besteht die Möglichkeit aus der großzügigen Küche ein weiteres Schlafzimmer zu schaffen und das Wohnzimmer in eine Wohnküche umzufunktionieren. Dadurch ermöglicht es eine **5-Zimmer Wohnung mit 4 Schlafzimmern** zu erschaffen und exklusiven und geräumigen Wohnen steht nichts im Wege!

Kurze Info und Ausstattung:

- ca. 86 m2 Wohnfläche + ca. 11 m2 Balkon + ca. 25 m2 Keller
- im Herzen vom Nobelbezirk Döbling
- 3 Schlafzimmer, eine vollausgestattete Küche, ein geräumiges Wohnzimmer + Abstellraum
- Badewanne
- separates WC
- Altbau Stil mit hohe Decken, Parkett und einer idealen Raumaufteilung
- Gegensprechanlage

- außen Jalousien in Wohnzimmer, Küche und Schlafzimmer

Lage:

Innerhalb von 5 Minuten Gehweg erreichen Sie die Schulen, Neulandschule und HLW 19. Zahlreiche altbekannte Restaurants, welche sich in Fußweite befinden, wie die Pizzerien l'autentico und Francesco Grinzing oder das Gasthaus Figls laden zum köstlichen Speisen ein. Zudem lassen sich schnelle Verkehrsanbindungen in die Wiener Innenstadt, als auch nach Niederösterreich, in die Weinberge, zu zahlreichen Heurigen genießen.

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: € 549.000

Betriebskosten Wohnung: € 222,83 + Rücklage

Gerne steht Ihnen Herr Jeremy Feist für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660/615 2901](tel:06606152901) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap