

**Unverbaubarer Blick auf historische Gebäude u. altes AKH
I ca. 3,40m Raumhöhe I Öffis direkt vor der Tür I 1. Bezirk
u. Hauptuniversität ca. 10 Minuten zu Fuß I**



Objektnummer: 13718

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Wohnfläche:	60,34 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	349.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

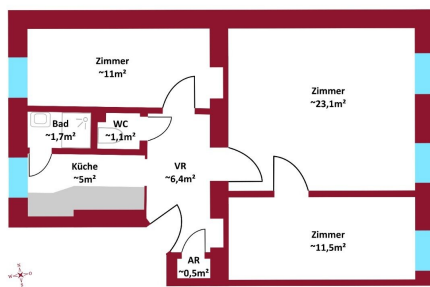


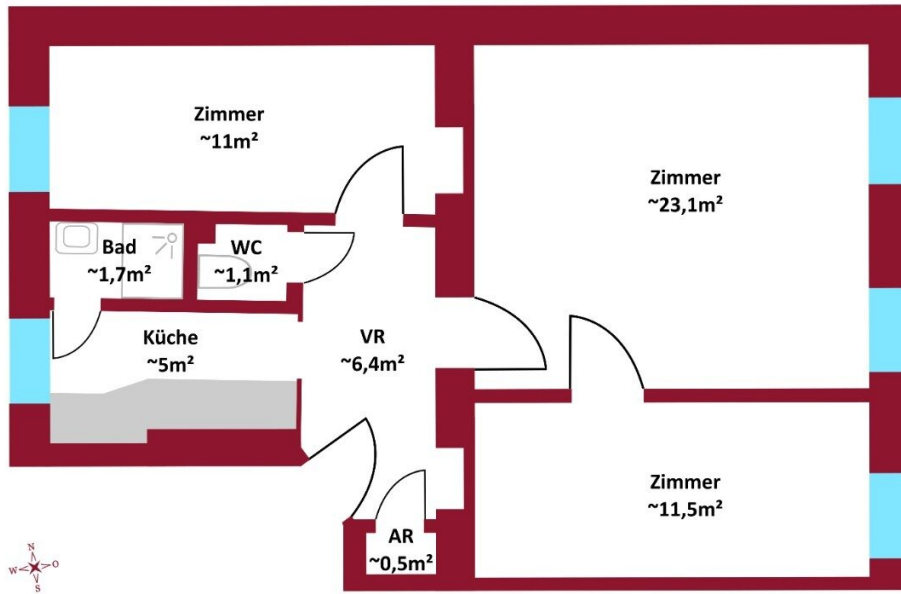
Sebastian Scheuermann

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 676 420 78 46
H +43 676 420 78 46

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





Objektbeschreibung

Diese **3-Zimmer-Wohnung** mit einer Wohnfläche von ca. **60,34 m²** befindet sich **direkt beim alten AKH** im 9. Bezirk an der **Grenze zum 8. Bezirk** und bietet einen unverbaubaren Blick auf **historische Gebäude**. Die Wohnung verfügt über eine perfekte Raumaufteilung, wobei beide Schlafzimmer getrennt voneinander begehbar sind und sich in der Mitte ein ca. 23,1 m² großes Zimmer befindet. Abstellraum, Küche, WC und Badezimmer sind ebenfalls getrennt voneinander begehbar.

In direkter Umgebung befinden sich das alte AKH, verschiedene Universitäten und Privatuniversitäten. Der 1. Bezirk und die Hauptuniversität sind zu Fuß in ca. 10 Minuten erreichbar. Direkt vor der Wohnung befindet sich die Bim-Station für die Linie 5 und 33, die Sie direkt in den 8. und 7. Bezirk oder zum Praterstern bringen.

Der angrenzende 8. Bezirk (ca. 350m) ist bekannt für seine Bars und Restaurants, ebenso wie für die berühmte Einkaufsstraße "Lange Gasse". Hier finden Sie verschiedene Cafés, Boutiquen und zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Mit einer Wohnfläche von ca. 60,34 m² verfügt die Wohnung über folgende Raumaufteilung:

- Vorraum, ca. 6,4 m²
- Abstellraum, ca. 0,5 m²
- getrennt begehbares WC, ca. 1,1 m²
- Badezimmer ca. 1,7 m²
- Küche ca. 5 m²
- Zimmer, ca. 11,5 m²
- Wohnzimmer, ca. 23,1 m²
- Zimmer, ca. 11 m²

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: € 349.000,--

Betriebskosten: 208,66 € inkl. 10% USt. monatlich

Rep. Rücklage: 94,28 € monatlich

Die Wohnung befindet sich im 3. Stock ohne Lift und ist bis zum 30.09.2024 befristet Vermietet. Besichtigung können jederzeit durchgeführt werden.

Rücklagenstand per 31.12.2022: Euro 36.276,85

Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 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!

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 <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap