TOP-Neubauwohnung I U-Bahn I S-Bahn I großer Balkon I Tiefgarage I Echtholzparkettboden I elektrische Raffstores I

Balkon

Objektnummer: 13791

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2020
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Nutzfläche:	78,68 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,71 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Kaufpreis:	379.000,00 €

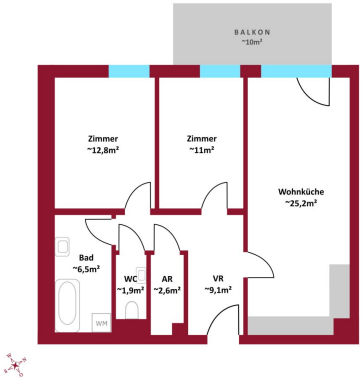
Provisionsangabe:

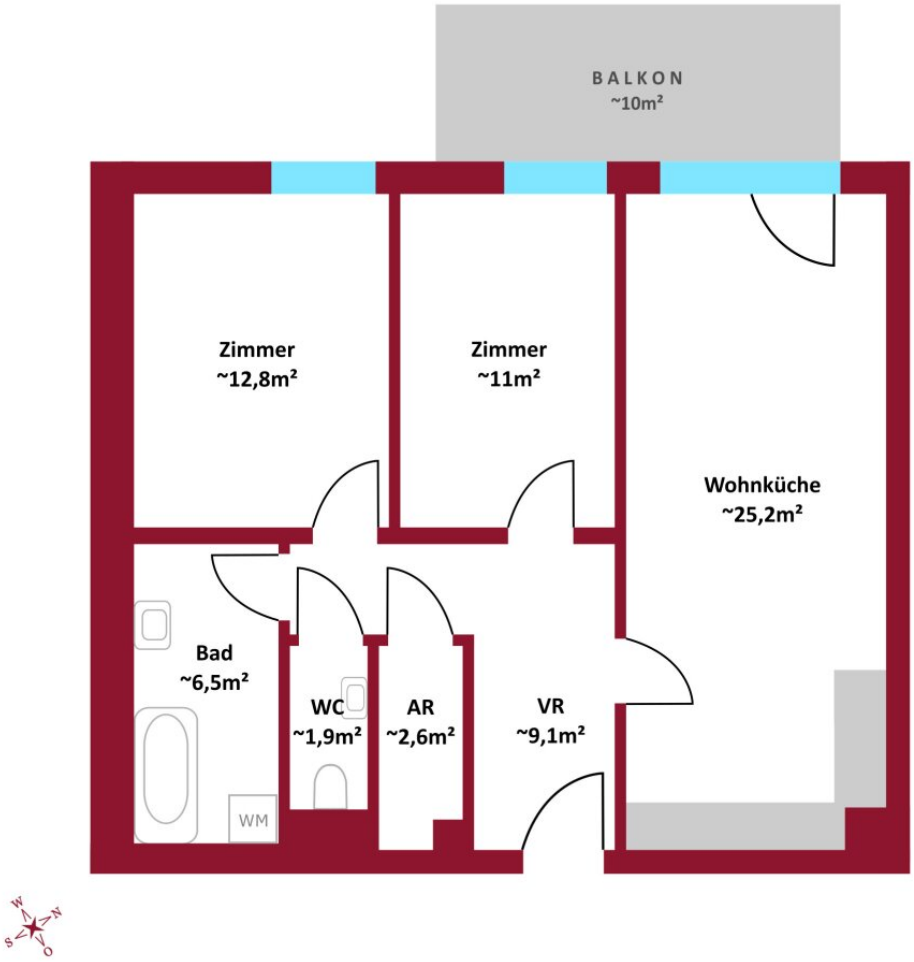
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien


BALKON
~10m²
Zimmer
~12,8m²
Zimmer
~11m²
Wohnküche
~25,2m²
Bad
~6,5m²
WM
WC
~1,9m²
AR
~2,6m²
VR
~9,1m²


BALKON
~10m²
Zimmer
~12,8m²
Zimmer
~11m²
Wohnküche
~25,2m²
Bad
~6,5m²
WC
~1,9m²
AR
~2,6m²
VR
~9,1m²
WM
W
N
S
O

Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Seitengasse**, verbunden mit einer **tollen Infrastruktur** präsentiert sich diese **attraktive 3-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock eines 2020 fertiggestellten Neubaus!**

Lebensmittelgeschäfte, Kindergärten und Schulen sowie ein breitgefächertes Freizeitangebot sind im Nu erreicht. Auch die **U3-Station Simmering** sowie die **S-Bahn** sind fußläufig erreichbar.

Die Gesamtnutzfläche von fast 79 m² erstreckt sich über folgende Raumaufteilung:

- großzügiger Vorraum, aus welchem alle Räume zentral begehbar sind
- Wohnküche mit voll ausgestatteter Küche und Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Abstellraum
- modern verfliestes Bad mit Badewanne und Handtuchheizkörper
- separates WC
- Balkon

Die Wohnung weist eine Wohnfläche von ca. 69,13 m² auf.

Die Highlights im Überblick:

- 2020 fertiggestellter Neubau

- zentral begehbar
- barrierefrei erreichbar
- Echtholzparkettboden
- elektrische Außenjalousien
- mehrfach verglaste Fenster
- Kellerabteil
- Bei Bedarf kann ein Tiefgaragenplatz übernommen werden
- Fahrradräume
- Kinderspielplatz in der Anlage

Kaufpreis:

Der **Kaufpreis** beläuft sich auf **379.000,-- Euro.**

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% zzgl. 20% USt. des Kaufpreises** an.

Die **Betriebskosten** belaufen sich monatlich auf **180,94 Euro (inkl. USt. und Reparaturrücklage)**

Lage:

Die Lage spricht für sich!

Genießen Sie die Vorteile, **alles griffbereit** zu haben! Neben **Geschäften des täglichen Bedarfs** und einer **tollen öffentlichen Anbindung** steht Ihnen auch ein **breitgefächertes Freizeitangebot** zur Verfügung. In der Nähe befinden sich u.a. das **Simmeringer Bad, das Squash & Fitnesscenter Simmering sowie das Schloss Neugebäude.**

Kindergarten ca. 450m

Volksschule ca. 350m

Mittelschule ca. 950m

Gymnasium ca. 650m

U3 Simmering ca. 900m

Bahnhof Wien Simmering ca. 900m

Straßenbahn:

11 und 71 ca. 350m

D ca. 550m

Bus:

69A ca. 400m

72A ca. 750m

73A ca. 850m

Spar ca. 400m

Billa ca. 600m

Lidl ca. 950m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.500m

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap