

**Erstbezug nach Sanierung | Balkon | Bahnhof Hütteldorf  
U4, S-Bahn, Regionalzüge, ca. 500m | Lainzer Tiergarten  
Nähe |**



**Objektnummer: 14114**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	59,30 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



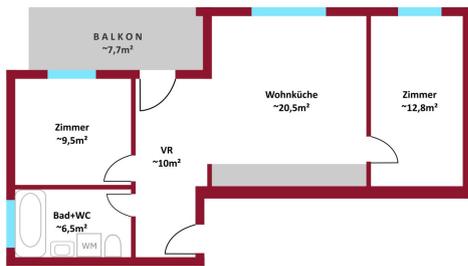
### **Sebastian Scheuermann**

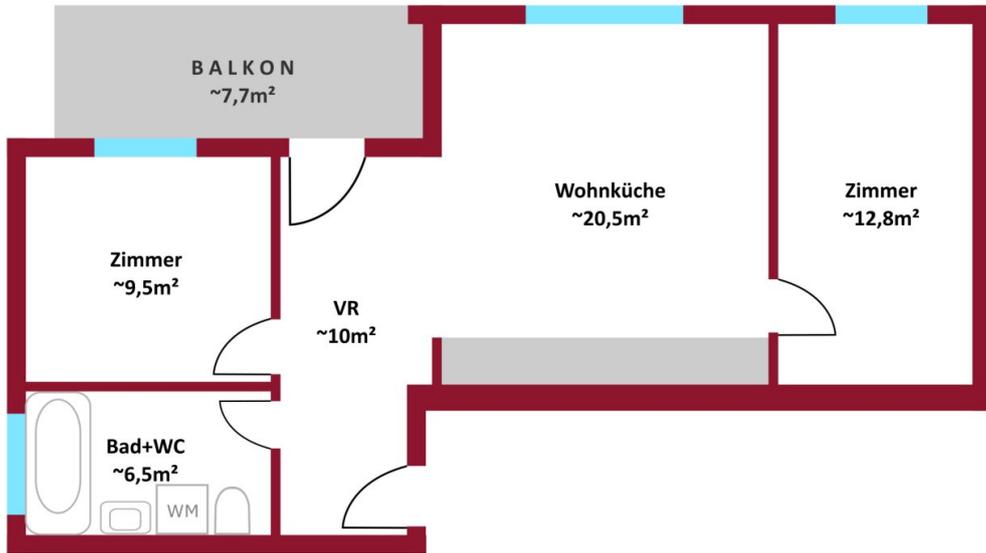
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







## Objektbeschreibung

Die süd-östlich ausgerichtete 3 Zi. Wohnung befindet sich im 1. Stock und hat eine Wohnfläche von ca. 60 m<sup>2</sup>. Die Wohnung ist mit einem Balkon (ca. 8 m<sup>2</sup>) ausgestattet, auf dem Sie die schöne Morgensonne genießen können. Nach umfassender Sanierung handelt es sich bei der Wohnung um einen Erstbezug. Sämtliche Elektroinstallationen, Wasser- und Heizungsleitungen, Heizkörper, Sanitäreinrichtungen und deren Verfließung, Bodenholzparkett, Deckenleuchten (Vorraum) wurden getauscht und neu verbaut.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung:

- Sanierung sämtliche Elektroinstallationen, Wasser- und Heizungsleitungen und Heizkörper
- Tausch aller Glaselemente, 3 fach Verglasung
- neue Bodenfliesen, Bodenholzparkett, Türen
- hochwertiges Badezimmer inkl. großer Badewanne
- perfekte Raumaufteilung
- ca. 8 m<sup>2</sup> großer Balkon

### Kurzinfo Lage:

- Wienfluss-Weg ca. 150m
- Bus 53a, ca. 250m
- Spar, ca. 250m
- Park & Ride Hütteldorf, ca. 250m
- Billa, ca. 300m

- Fittin Fitnessstudio, ca. 300m
- Bahnhof Hütteldorf ca. 500m
- Lainzer Tiergarten, ca. 10 Gehminuten

**Verkaufspreis der Wohnung beträgt: 299.000,-- Euro**

Betriebskosten: 142,59 € zzgl. 10% USt.

Verwaltungshonorar: 19,55 zzgl. 10% USt.

Rep. Rücklage: 182,03 €

**Gerne steht Ihnen Herr Sebastian Scheuermann, für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0676/420 78 46 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 <2.500m  
Krankenhaus <500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <4.000m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap