

**Enorm viel Raum | 6-Zimmer-Potenzial | U6 in 7  
Gehminuten | südwestseitiger Balkon | Garagenbox | WG  
geeignet**



**Objektnummer: 14099**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1230 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	91,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	142,70 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Balkone:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	499.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.496,85 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Josephiné Zender

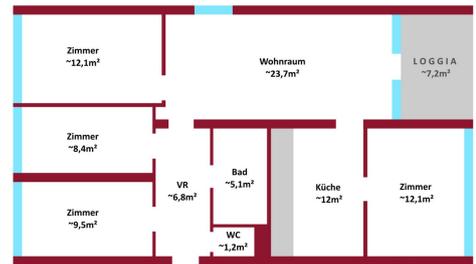
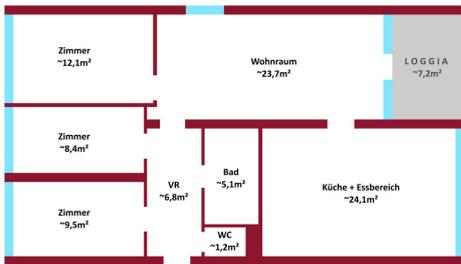
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +436769400834

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

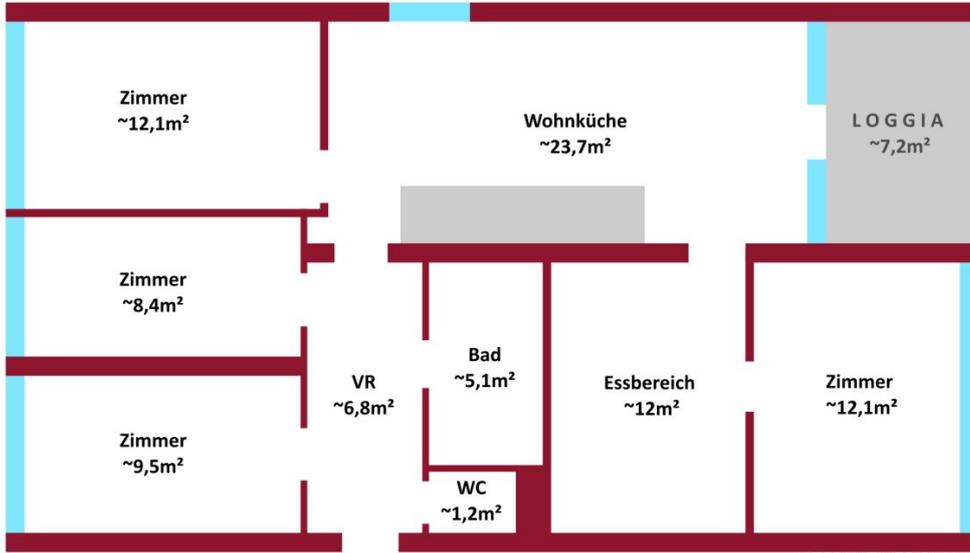






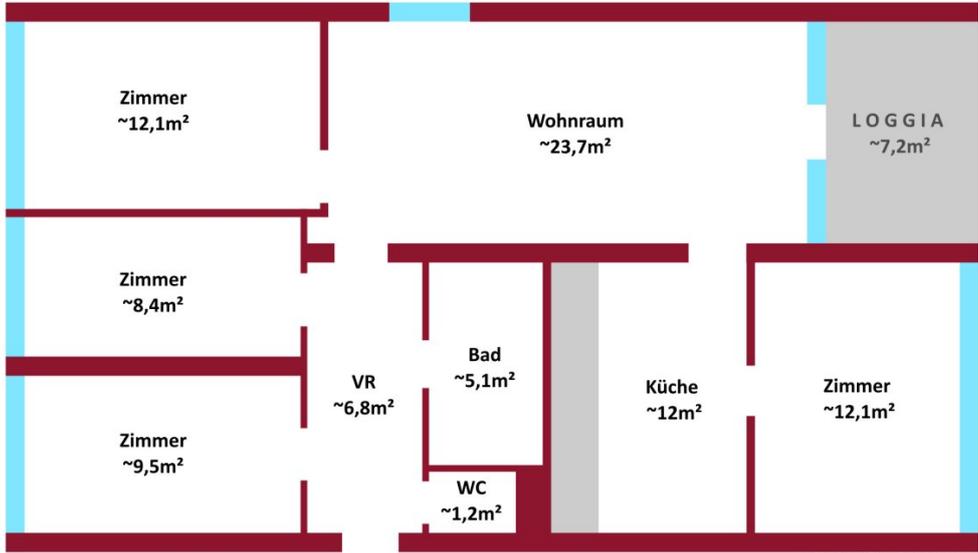
ALTERNATIVER PLAN 1





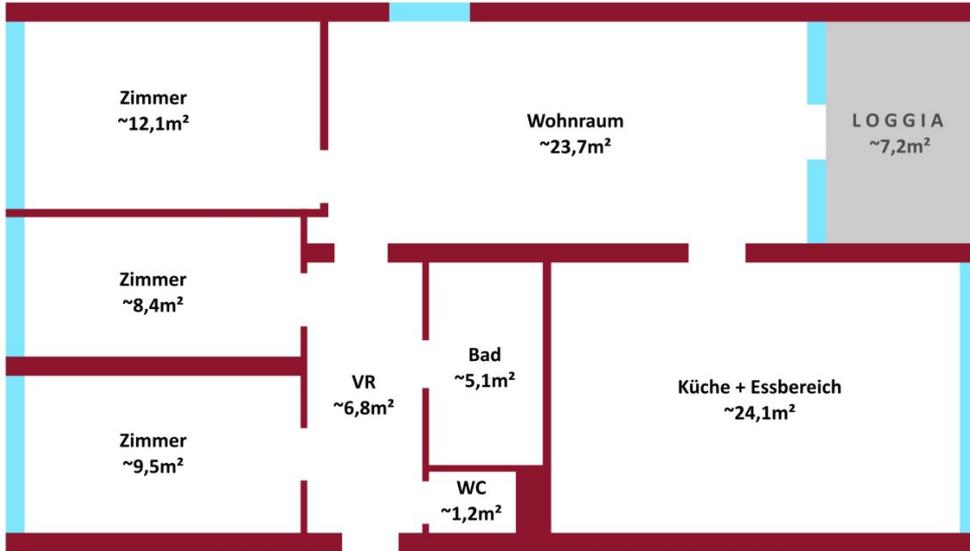
ALTERNATIVER PLAN 2





ALTERNATIVER PLAN 1





## Objektbeschreibung

***Entwicklungspotential aus 5 mache 6! Ruhiges Wohnen im Grünen mit großzügigem südwestseitigem Balkon und in nur 7 Gehminuten zur U6***

Diese **5-Zimmer-Wohnung** bietet eine Wohnfläche von **ca. 91 m<sup>2</sup>** und befindet sich in einer **ruhigen** und dennoch gut angebundenen Lage. Das Haus selber wurde 2018 saniert und wärmegeklämt.

Die Wohnung zeichnet sich nicht nur durch ihre großzügige Raumaufteilung aus, sondern bietet auch das **Potenzial, sie in eine 6-Zimmer-Einheit umzuwandeln**, die vielfältige Möglichkeiten für Raumoptimierung auch für Großfamilien bietet. Mit der steigenden Nachfrage nach geräumigem Wohnraum ist diese Wohnung eine **lohnende Investition für kluge Anleger**.

**Die 5 Zimmer teilen sich wie folgt auf:**

- Eingangsbereich ca. 6,8 m<sup>2</sup>
- Küche - ca. 24,1 m<sup>2</sup>
- Bad - ca. 5,1 m<sup>2</sup>
- WC - ca. 1,2 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1- ca. 9,5 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 - ca. 8,4 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 - ca. 12,1 m<sup>2</sup>
- Wohnraum - ca. 23,7 m<sup>2</sup>

- Balkon - ca. 7,2 m²

### **Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung: 499.000€

Die Garage muss verbindlich zu einem Kaufpreis i.H.v. 50.000€ verpflichtend dazu gekauft werden.

Betriebskosten Wohnung: 224,46 € inkl. USt.

Rep. Rücklage Wohnung: 121,35 € monatlich

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

[www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <6.000m  
Höhere Schule <5.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap