

**GRINZING | Ruhelage | toller Grundriss | 5 Zimmer
machbar | geräumiger Balkon | zentral begehbar**



Objektnummer: 14163

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	87,60 m ²
Nutzfläche:	98,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,54 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,18
Kaufpreis:	549.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



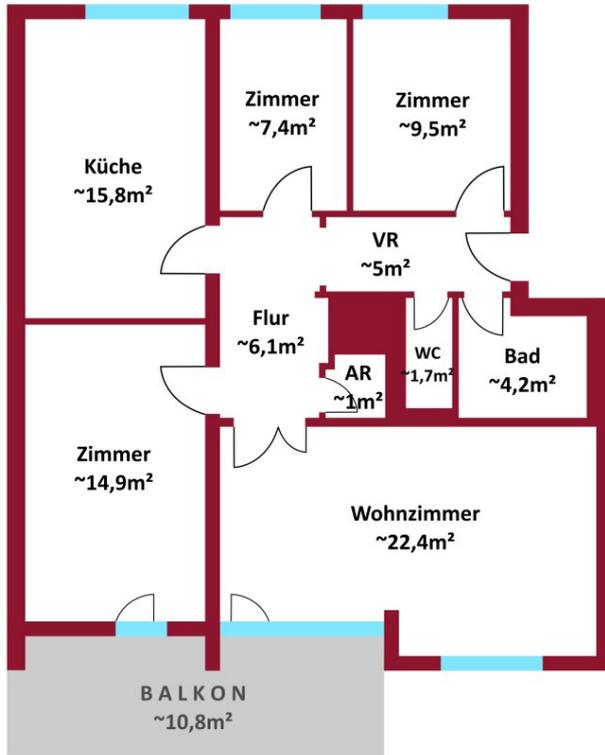
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30



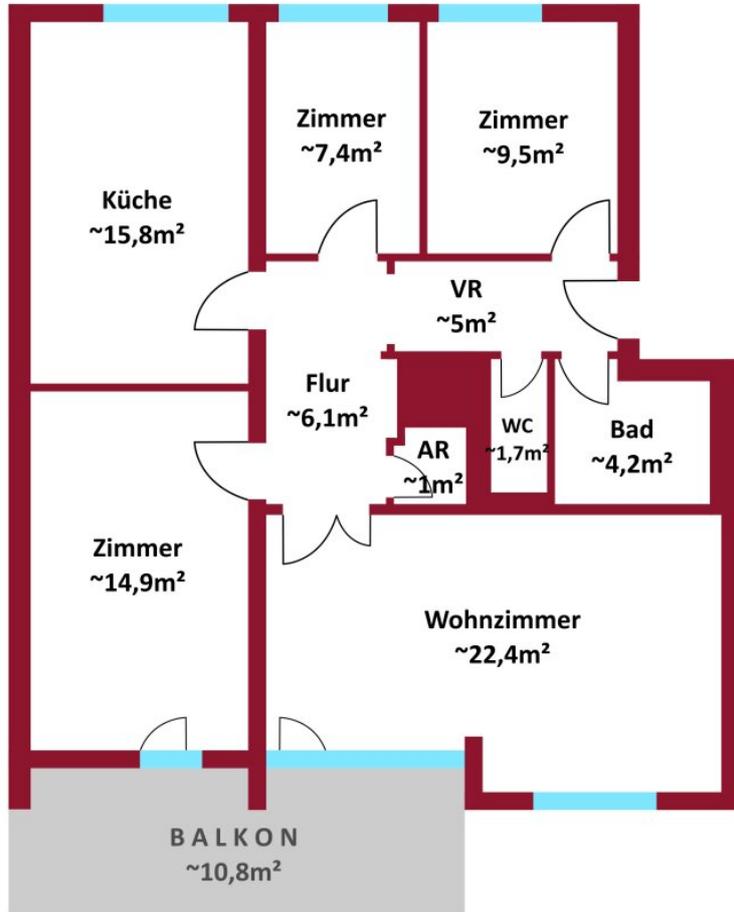
aktueller Grundriss



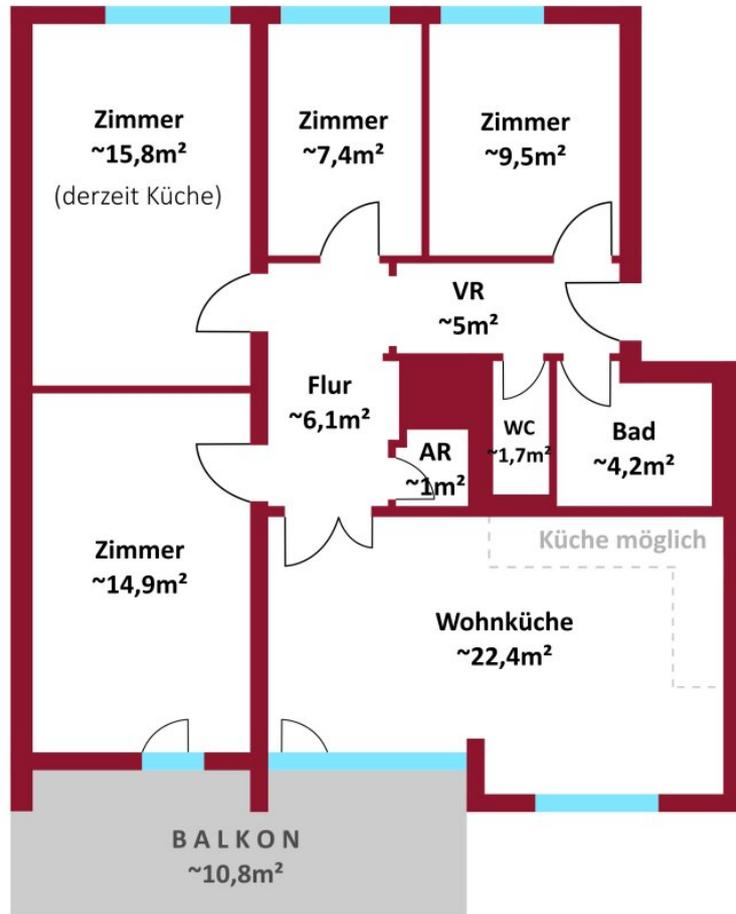
alternativer Grundriss



aktueller Grundriss



alternativer Grundriss



Objektbeschreibung

Der **tolle Grundriss** sowie die **exklusive Lage bei Grinzing** machen diese **schicke 4-Zimmer-Wohnung zu einem wahren Juwel!**

Die **vorteilhafte Raumaufteilung** erlaubt es Ihnen, Ihrer Fantasie freien Lauf zu lassen und **auf Wunsch eine 5-Zimmer-Wohnung zu kreieren**. Einen Überblick darüber verschafft Ihnen der beiliegende Alternativ-Plan.

Ein **einladend geräumiges Vorzimmer** heißt Sie willkommen und ermöglicht es, jedes Zimmer **einzelnd zu begehen**. Ein **Balkon**, ausgerichtet in den ruhigen Innenhof, ein **riesiges Kellerabteil**, **Fischgrät-Parkett**, ein **Abstellraum** sind nur einige der Vorteile, welche diese Wohnung zu bieten hat!

Auf einer **Wohnfläche von ca. 87,60m²** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung**:

- sehr großes **Vorzimmer**, aus dem alle Räume zentral begehbar sind
- **Wohnzimmer** mit Ausgang auf den herrlichen Balkon
- **3 Schlafzimmer**, davon eines mit Ausgang auf den Balkon
- separate **Küche** mit Platz für einen Esstisch
- **Badezimmer** mit Badewanne
- separates **WC** mit Handwaschbecken
- **Abstellraum**

Die **Highlights** auf einen Blick:

- Exklusive Lage
- Ruhelage
- zentral begehbar
- Fischgrätparkettboden

- mehrfachverglaste Fenster
- außenliegender Sonnenschutz
- großes Kellerabteil
- adaptierbarer Grundriss

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **549.000,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Die Lage:

TOP-Lage mit einer Nachbarschaft, die sich sehen lassen kann!

Ihnen stehen **Geschäfte des täglichen Bedarfs, bekannte Restaurants sowie die Heurigen** in unmittelbarer Nähe zur Verfügung. Auch **Schulen** sind schnell erreicht!

Straßenbahn 38 ca. 350m (mit direkter Anbindung an die U-Bahn)

Kindergarten ca. 170m

Volksschule ca. 170m

HLW19 ca. 550m

Billa ca. 550m

Spar Gourmet ca. 650m

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 <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