

**Erstklassige Raumaufteilung | 4 Zimmer möglich | tolle Infrastruktur | große separate Küche | WG-geeignet | Lift vorhanden |**



**Objektnummer: 14203**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	98,73 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	98,73 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



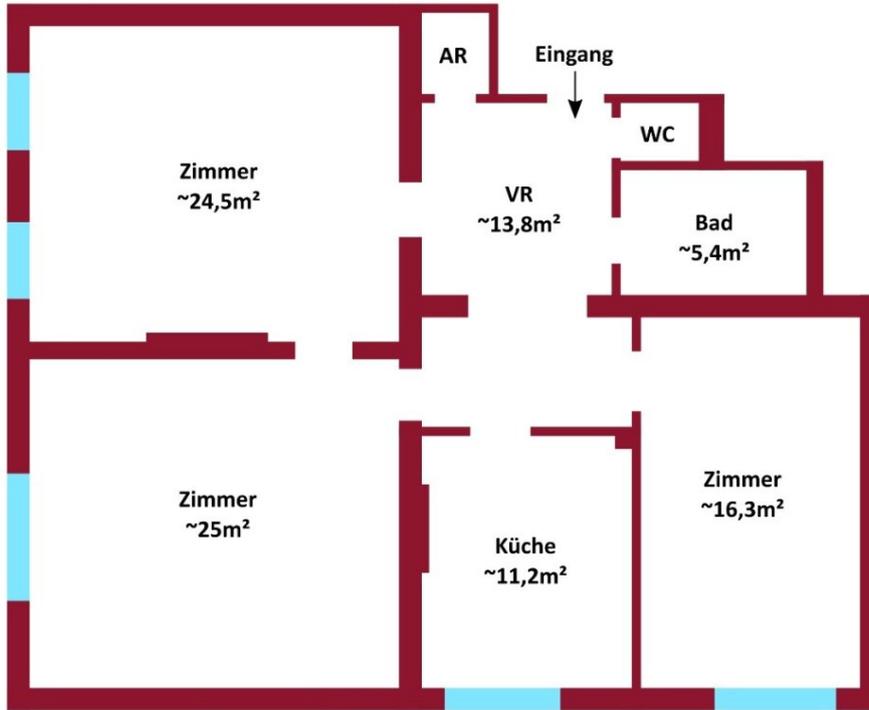
### **Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

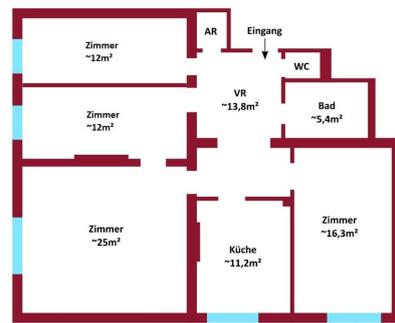
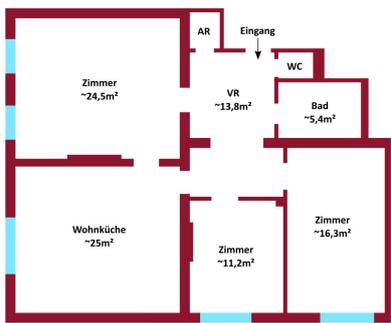
T +43 699 18 04 71 30  
H +43 699 18 04 71 30

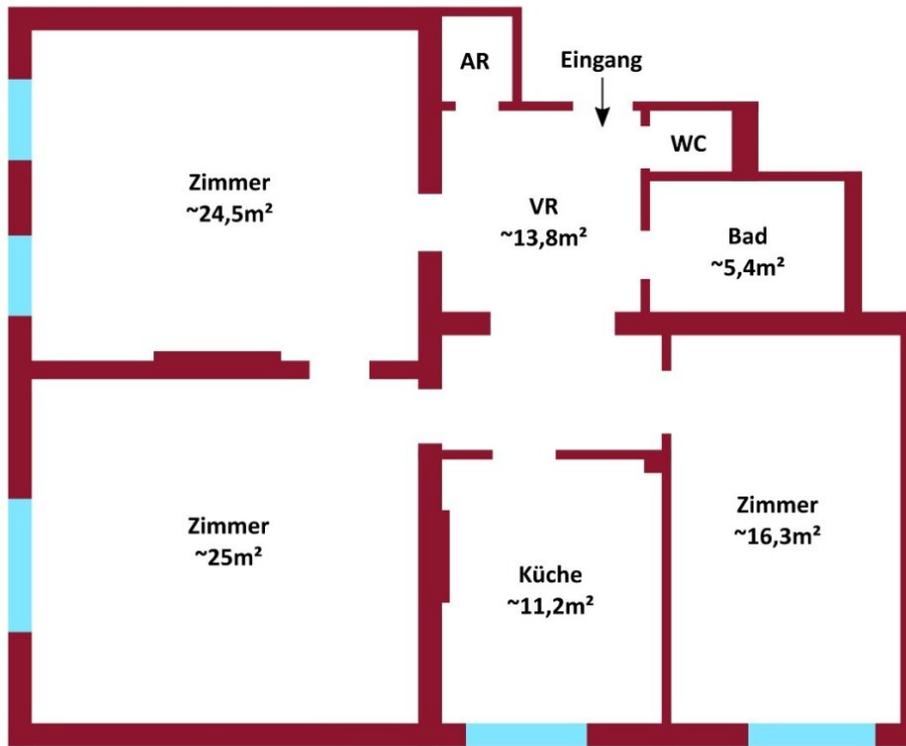
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



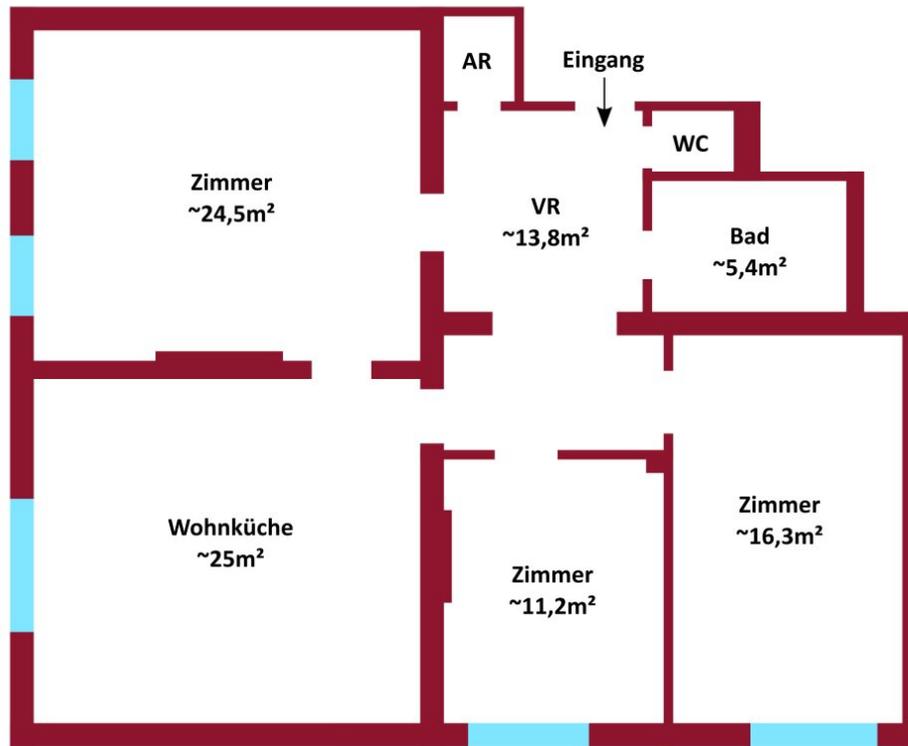


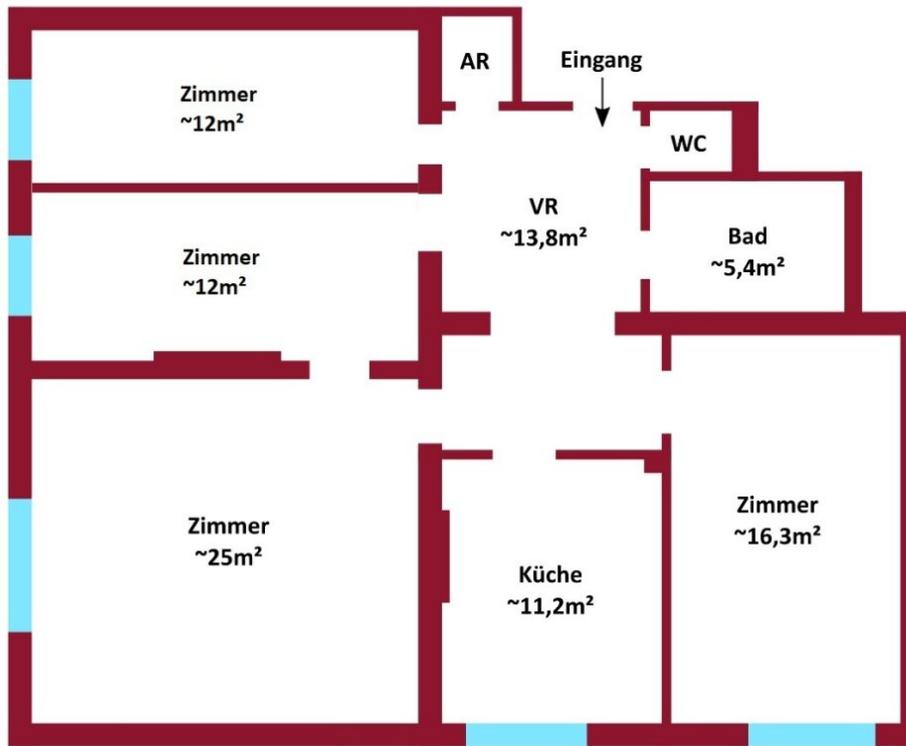
alternativ Plan





alternativ Plan





## Objektbeschreibung

### Platzmangel war gestern!

Mit ihrem **idealen Grundriss und einer Wohnfläche von fast 99 m<sup>2</sup>** ist diese Wohnung genau **das Richtige für große Familien oder auch all jene, die gerne auf großzügigem Raum leben!**

Die **tolle Raumaufteilung** macht die Wohnung ebenfalls für die **Nutzung als WG** attraktiv!

**Derzeit verfügt die Wohnung über 3 Zimmer sowie eine separate großzügige Küche.** Unser Alternativpläne verschaffen Ihnen einen Überblick darüber, wie durch **Umbau auf eine Wohnküche oder Teilung des großen Schlafzimmers, ein weiteres Zimmer dazugewonnen** werden kann.

Auf einer **Wohnfläche von ca. 98,73 m<sup>2</sup>** erstreckt sich die **folgende Raumaufteilung:**

- äußerst großzügiges **Vorzimmer**, aus welchem alle Räume zentral begehbar sind
- großes **Wohnzimmer**
- **2 Schlafzimmer** (davon eines mit ca. 24m<sup>2</sup>)
- separate **Küche** mit Fenster und Essplatz
- **Badezimmer** mit Dusche
- separates **WC**
- **Abstellraum**

Ein **Kellerabteil** ist ebenfalls vorhanden!

Derzeit ist die Wohnung vermietet. Auf Wunsch kann der bestehende Mietvertrag übernommen werden, auch ist es möglich die Wohnung ohne Mieter zu übernehmen!

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beläuft sich auf 350.000,-- Euro.

Bei erfolgreichem Vertragsabschluss fällt eine Provision in Höhe von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis an.

### **Lage:**

Hier genießen Sie eine **tolle Infrastruktur!**

**Nur wenige Meter** entfernt stehen Ihnen ein **Lidl, Penny, Etsan** sowie ein **Billa Plus** zur Verfügung. Auch die **Herzpassage** ist zu Fuß im Nu erreicht!

Für **Erholung im Grünen** sorgen der **Laubepark** sowie der **Arthaberpark**. Zügig ist man auch schon bei der **U1 Reumannplatz mit direkter Anbindung an die Innenstadt.**

### **Bus**

7a ca. 350m

### **Straßenbahn**

11, O ca. 290m

1, 6 ca. 650m

### **U-Bahn**

U1 ca. 800m

**Lidl** ca. 250m

**Etsan** ca. 290m

**Penny** ca. 300m

**Billa Plus** ca. 350m

**Eurospar** ca. 350m

**Herzpassage** ca. 350m

**Kindergarten** ca. 550m

**Volksschule** ca. 500m

**Mittelschule** ca. 600m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap