ANLEGER AUFGEPASST!! DG I Kurzzeitvermietung möglich* I U1 in Gehweite I kompakter Schnitt I tolle Infrastruktur

Objektnummer: 14264

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	30,05 m²
Nutzfläche:	30,05 m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	149.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

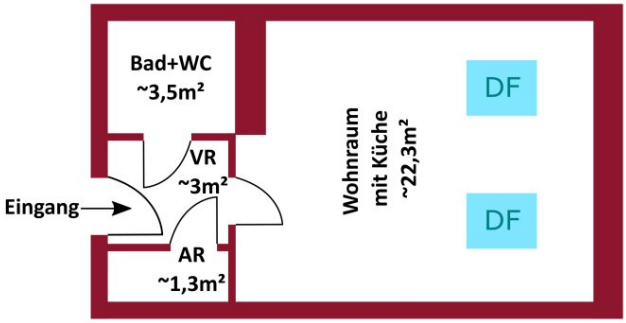
Ihr Ansprechpartner

Magalie Felsinger

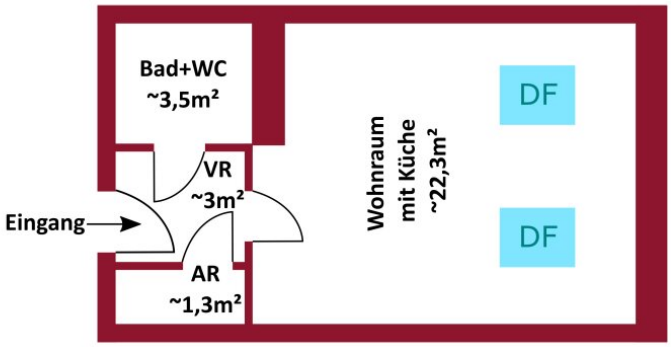
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T 01 3709098
H 06641032025

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


Bad+WC
~3,5m²
VR
~3m²
Eingang
AR
~1,3m²
Wohnraum
mit Küche
~22,3m²
DF
DF

N
W
O
S


Bad+WC
~3,5m²
VR
~3m²
Eingang
AR
~1,3m²
Wohnraum
mit Küche
~22,3m²
DF
DF

N
W
O
S

Objektbeschreibung

Anlegerhit! Kompakt und gut geschnitten!

Umgeben von **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** sowie **diversen öffentlichen Verkehrsmitteln (u.a. die U1)** ist diese tolle DG-Wohnung sowohl für die **Eigennutzung, als auch die Vermietung optimal!**

*Zudem besteht lt. Wohnungseigentumsvertrag (im Rahmen der gesetzlichen Verordnungen) die **Möglichkeit der Kurzzeitvermietung**.

Die Highlights im Überblick:

- im selben Haus stehen mehrere Einheiten zum Verkauf / Zusammenlegungen ebenfalls möglich
- hervorragende Infrastruktur
- Kurzzeitvermietung lt. Wohnungseigentumsvertrag möglich
- kompakter & vorteilhafter Schnitt
- mehrfachverglaste Fenster
- moderne Verfliesungen in den Sanitärräumen
- Küche bereits vorhanden
- Lift vorhanden

Auf einer **Wohnfläche von ca. 30m²** erwartet Sie folgende kompakte Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnraum mit Küche
- Badezimmer mit Badewanne, WC, Handtuchheizkörper und Waschmaschinen-Anschluss
- Abstellraum

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **149.000,-- Euro**.

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

Die Lage:

Die Lage spricht für sich!

In der **unmittelbaren Umgebung** stehen Ihnen **diverse Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein **vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés** zur Verfügung.

Die **wenige Gehminuten** entfernte **Favoritenstraße** sorgt zusätzlich für **Freizeit- und Shoppingspaß.**

Dank der Nähe zur **U1 sind im Nu die Innenstadt**, aber auch der **Hauptbahnhof** erreicht!

U-Bahn:

U1 ca. 300m

Straßenbahn:

O, 11 ca. 150m

6 ca. 350m

Bus:

7A ca. 250m

65A ca. 400m

68A, 68B ca. 500m

Kindergarten ca. 850m

Volksschule ca. 650m

Mittelschule ca. 190m

Gymnasium ca. 850m

Verfügbare Einheiten im Haus:

- Top **15**: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m²; **149.000,-- Euro**
- Top **19**: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m²; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **23**: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m²; **219.000,-- Euro**
- Top **26**: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m²; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **30:** 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m²; **189.000,-- Euro**
- Top **33**: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m²; **285.000,-- Euro**
- Top **34:** DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m²; **149.000,-- Euro**

- Top **35**: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m²; **235.000,-- Euro**

- Top **36:** DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m²; **175.000,-- Euro**

- Top **37**: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m²; **299.000,-- Euro**

- Geschäftslokal **1:** Souterraine, NFL ca. 107,66 m², **199.000,-- Euro**

- Geschäftslokal **2**: Souterraine, NFL ca. 67 m², **129.000,-- Euro**

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

Gerne steht Ihnen Frau Magalie Felsinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 103 20 25 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap