

**U1 ! DG I lichterfüllt und luftig geschnitten I 2 Zimmer  
machbar I Kurzzeitvermietung möglich\* I tolle Infrastruktur**



**Objektnummer: 14262**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	36,90 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	36,90 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	175.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Magalie Felsinger

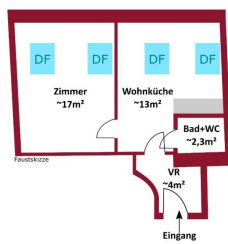
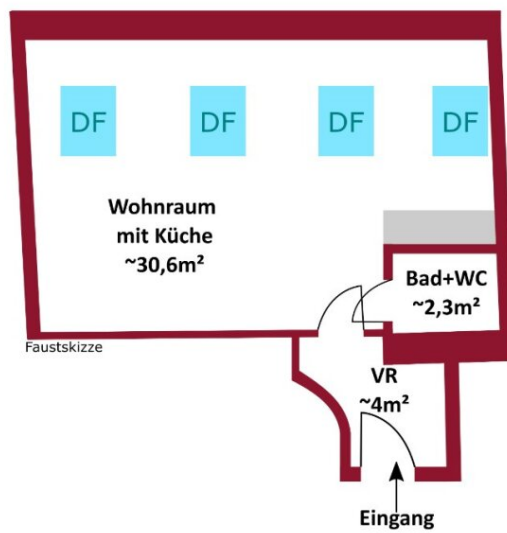
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

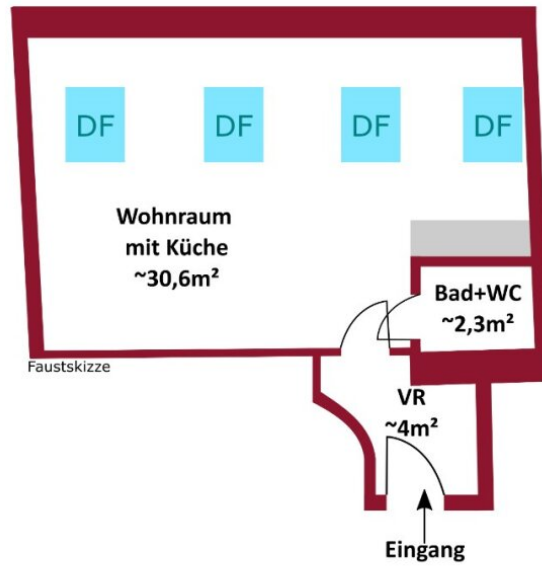
T 01 3709098  
H 06641032025

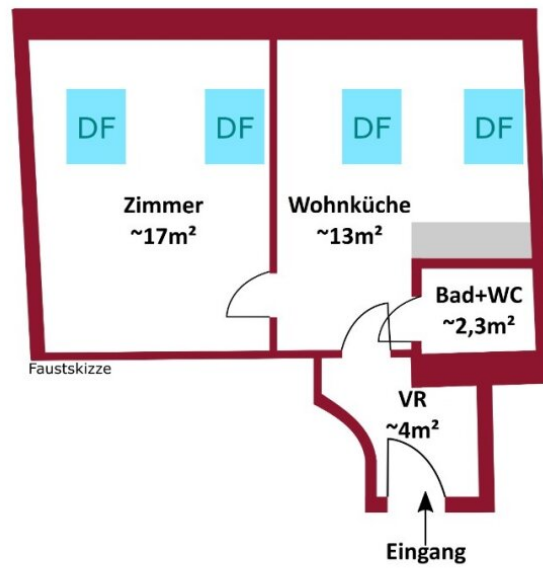
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

**Herrlich lichtdurchflutet und einladend offen** präsentiert sich dieser **Dachgeschoss-Pärchen- bzw. Single-Hit!**

Umgeben von **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** sowie **diversen öffentlichen Verkehrsmitteln (u.a. die U1)** ist diese 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
- toller Grundriss, der es ermöglicht, mit kleinen Adaptierungsarbeiten schnell ein zweites Zimmer dazuzugewinnen (s. Alternativplan)
- mehrfachverglaste Fenster
- moderne Verfließungen in den Sanitärräumen
- hohe, nicht störende Dachschrägen
- Lift vorhanden

Auf einer **Wohnfläche von fast 37m<sup>2</sup>** erwartet Sie folgende kompakte Raumaufteilung:

- Vorraum
- geräumiger Wohnbereich mit ausreichend Platz für eine Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC

### **Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **175.000,-- 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 m<sup>2</sup>; **149.000,-- Euro**
- Top **19**: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m<sup>2</sup>; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **23**: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m<sup>2</sup>; **219.000,-- Euro**
- Top **26**: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m<sup>2</sup>; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **30**: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m<sup>2</sup>; **189.000,-- Euro**
- Top **33**: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m<sup>2</sup>; **285.000,-- Euro**
- Top **34**: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m<sup>2</sup>; **149.000,-- Euro**
- Top **35**: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m<sup>2</sup>; **235.000,-- Euro**
- Top **36**: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m<sup>2</sup>; **175.000,-- Euro**

- Top **37**: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m<sup>2</sup>; **299.000,-- Euro**
- Geschäftslokal **1**: Souterraine, NFL ca. 107,66 m<sup>2</sup>, **199.000,-- Euro**
- Geschäftslokal **2**: Souterraine, NFL ca. 67 m<sup>2</sup>, **129.000,-- Euro**

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

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