

**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

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



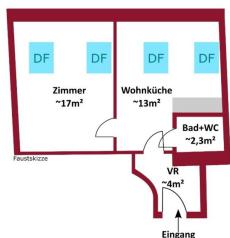
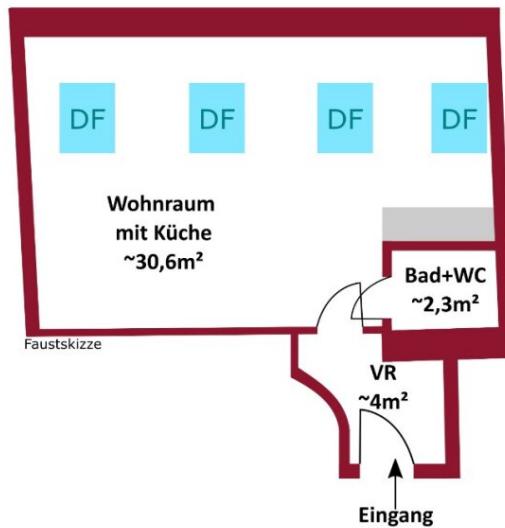
Magalie Felsinger

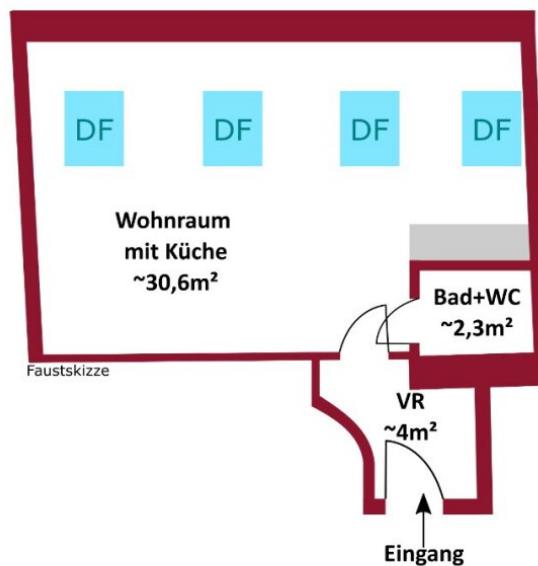
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

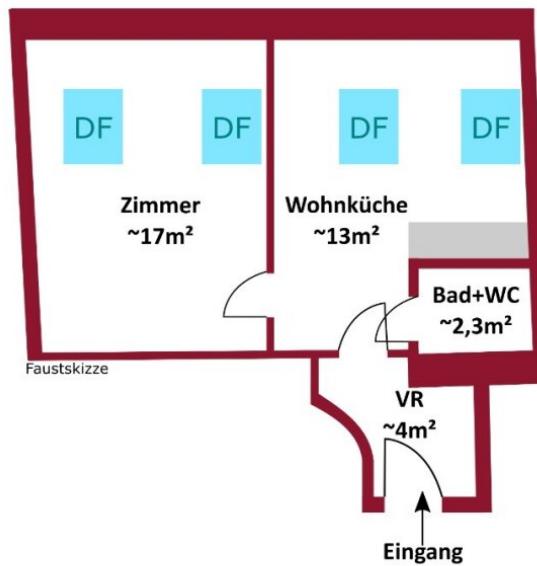
T 01 3709098
H 06641032025

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









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 Verfliesungen in den Sanitärräumen
- hohe, nicht störende Dachschrägen
- Lift vorhanden

Auf einer **Wohnfläche von fast 37m²** 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 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**

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