

**Anleger aufgepasst !! | 1,5 Zimmer | Lift vorhanden |  
Kurzzeitvermietung möglich\* | erstklassige Infrastruktur |  
U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 14313**

**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>                   | 42,38 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 42,38 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1,50                             |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | B 0,94                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 169.000,00 €                     |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

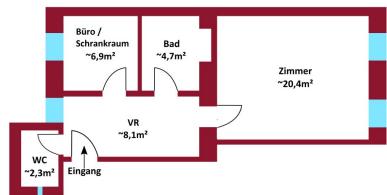


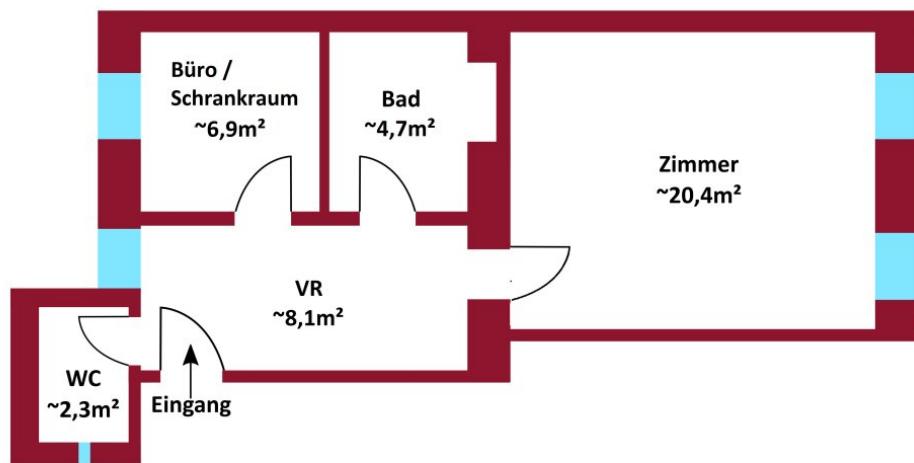
**Magalie Felsinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T 01 3709098  
H 06641032025

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





# Objektbeschreibung

**Vorteilhaft geschnitten und mit viel Potential präsentiert sich diese tolle Single- bzw. Pärchenwohnung!**

Umgeben von **zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** sowie **diversen öffentlichen Verkehrsmitteln** (u.a. die U1) eignet sich diese Wohnung sowohl zur **Eigennutzung, als auch zur Vermietung** gut!

\*Lt. Wohnungseigentumsvertrag besteht (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
- vorteilhafter Grundriss
- großer Abstellraum, aufgrund des Fensters gut nutzbar als Büro
- Bad und WC separat
- Lift vorhanden

**Auf einer Wohnfläche von ca. 42,38m<sup>2</sup> erwartet Sie folgende Raumaufteilung:**

- Vorraum

- Wohnraum + Küche
- großer Abstellraum, nutzbar als Büro oder begehbarer Schrank
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock.

**Symbolfotos:** Bei dem Innenfoto handelt es sich um jenes einer ähnlichen Wohnung im Haus.

**Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **169.000,-- Euro**.

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

**Betriebskosten:**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf **165,28 Euro exkl. USt.**

**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**

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

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

**Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

**Interesse geweckt?**

**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