

**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

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	42,38 m ²
Nutzfläche:	42,38 m ²
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	169.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

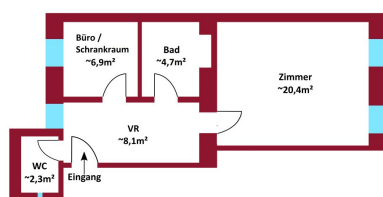


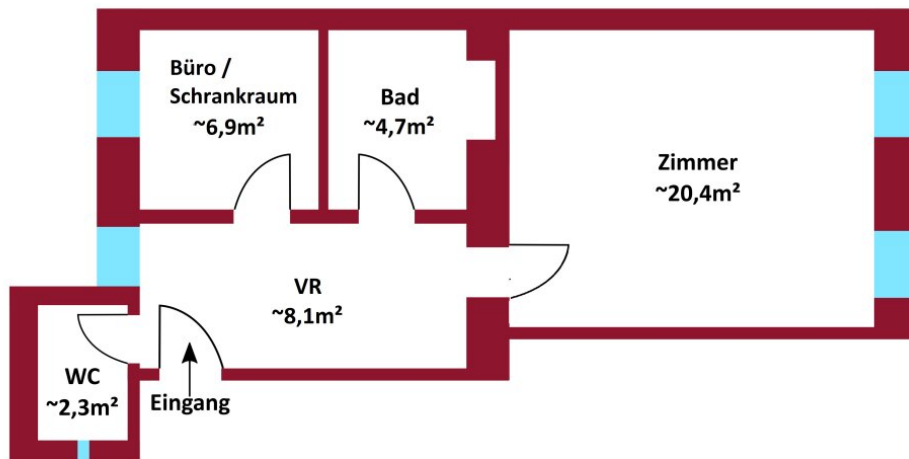
Magalie Felsinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T 01 3709098
H 06641032025

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





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. 42,38m² erwartet Sie folgende Raumaufteilung:

- Vorraum

- Wohnraum + Küche
- großer Abstellraum, nutzbar als Büro oder begehbare 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 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.

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

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