# Geräumiger Neubau mit Balkon! - Großes Wohnzimmer ca. 39m²! - ideale Raumaufteilung! - 2 Bäder möglich!



Schlafzimmer 2

Objektnummer: 14341

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH** 

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Land: PLZ/Ort:

Alter:

Wohnfläche: Nutzfläche:

Zimmer: Bäder: WC:

Balkone:

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wohnung Österreich 1190 Wien Neubau 104,80 m<sup>2</sup> 110,40 m<sup>2</sup>

4 2 2

B 46,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

C 1,13

500.000,00€

# **Ihr Ansprechpartner**



# **Jeremy Feist**

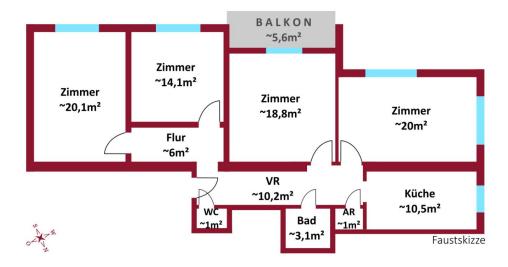
Alexander Ringsmuth GmbH Hackhofergasse 1 1190 Wien

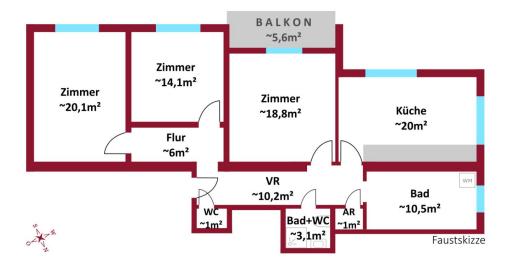
T +43 660 6152901 H +43 660 6152901

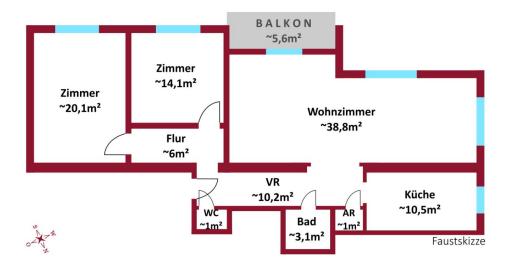


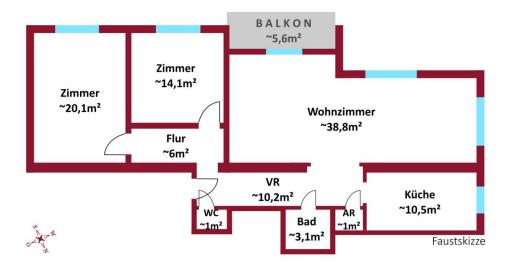












# **Objektbeschreibung**

## Familientraum! - absolute Ruhelage! - genügend Stauraum! - zentral begehbar!

Zum Verkauf steht eine wunderschöne, geräumige Neubau-Wohnung mit ca. 105m² Wohnfläche und einem ca. 6m² SW-Balkon. Die Wohnung befindet sich im 2.Stock und zeichnet sich durch ihre hochwertige Ausstattung und ihre ausgezeichnete Lage aus. Zudem wird zu der geräumigen 3-Zimmer Wohnung, eine separate Küche, ein Abstellraum und eine separate Toilette geboten. Ein großzügiges Kellerabteil mit 7m² runden das gesamt Objekt dieser Traumimmobilie ab! Die Immobilie bietet mehrere Gestaltungsvarianten: durch eine Trennwand im Wohnzimmer kann ein extra Zimmer erschaffen werden. Zudem besteht die Möglichkeit eine große Wohnküche und ein zweites Badezimmer zu erschaffen. Beiliegend finden Sie alle alternativ Pläne.

# Raumaufteilung und Highlights:

Э

- Vorraum mit ca. 10,2m<sup>2</sup>
- Gegensprechanlage
- getrennte Toilette
- Badezimmer
- getrennte Küche mit ca. 10,5m²
- riesiges Wohnzimmer mit ca. 39m² und Zugang zum ca. 6m² großen Balkon
- Zimmer 1 mit ca. 14,1m<sup>2</sup>
- Flur mit ca. 6m2

- Zimmer 2 mit ca. 20,1m<sup>2</sup>
- Kellerabteil 5m²
- WG geeignet

#### Lage:

In der Nähe befinden sich verschiedene Einrichtungen sowie Verkehrsmittel: Die Bushaltestelle der Linie 39A ist nur ca. 170m entfernt, eine Volksschule ca. 600m, eine Tierarztpraxis ca. 220m. Die S-Bahn S45 ist in etwa 10 Gehminuten zu erreichen. Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, Hofer und Billa Plus liegen in ca. 1km Entfernung. Der Pötzleinsdorfer Schlosspark ist ca. 2,3km entfernt.

#### Kostenübersicht:

Kaufpreis: € 500.000,-

Betriebskosten: € 237,14 + Rücklage

Gerne steht Ihnen Herr Jeremy Feist für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter <u>0660 6152901</u> zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

#### Infrastruktur / Entfernungen

#### Gesundheit

Arzt <500m Apotheke <1.000m Klinik <2.000m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m Universität <2.000m Höhere Schule <2.000m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <3.500m

## Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.500m Polizei <1.500m

### Verkehr

Bus <500m Straßenbahn <1.500m U-Bahn <3.500m Bahnhof <2.000m Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap