

**Direkt bei U4 - 5 Zimmer zentral begehbar mit Loggia |  
eigene Garage**



**Objektnummer: 14371**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1130 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	124,83 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	128,44 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	3,61 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,29 €
<b>USt.:</b>	18,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



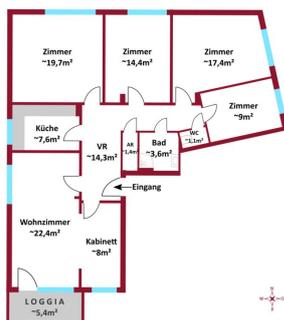
### Josephiné Zender

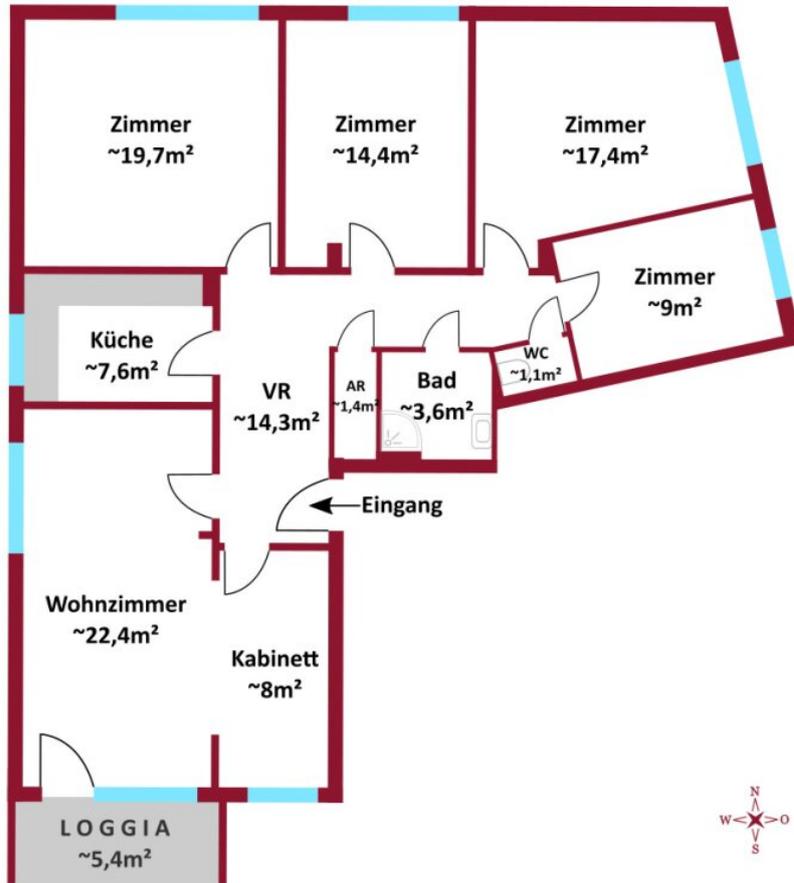
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +436769400834









## Objektbeschreibung

### Charmante 5-Zimmer-Wohnung mit Südwest Loggia und U4 in 3 Gehminuten

Willkommen in dieser ca. **124m<sup>2</sup> großen Wohnung** inklusive einer ca. **5.4m<sup>2</sup> großen Loggia**. Die Wohnung wurde über die Jahre kontinuierlich renoviert. Neu verlegte Wasser- und Elektroleitungen, sowie moderne Fenster mit Außenrolläden schaffen ein behagliches Wohnambiente.

Die Wohnung umfasst ein großes gemütliches Wohn-/Esszimmer mit Zugang zur Loggia + vier weitere Zimmer.

Die Küche ist möbliert und mit Elektrogeräten ausgestattet, welche auf Wunsch in der Wohnung verbleiben können. Das Badezimmer, das WC und ein Abstellraum sind jeweils separat vom Vorraum zugänglich.

Die Helligkeit dieser Wohnung wird durch ihre rundum angebrachten Fenster gewährleistet, die dadurch natürliche Lichtdurchflutung ermöglichen.

### Die 5 Zimmer teilen sich wie folgt auf:

- Vorraum ca. 14,3 m<sup>2</sup>
- Küche - ca. 7,6 m<sup>2</sup>
- Bad - ca. 3,6 m<sup>2</sup>
- WC - ca. 1,1 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1- ca. 19,7 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2 - ca. 17,4 m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 - ca. 14,4 m<sup>2</sup>

- Zimmer 4 - ca. 9 m<sup>2</sup>
- Wohn / Esszimmer - ca. 30,4 m<sup>2</sup>
- Abstellraum - ca. 1,4 m<sup>2</sup>
- Loggia - ca. 5,4 m<sup>2</sup>

Zur Wohnung gehört auch eine ca. 12,20 m<sup>2</sup> große Garagenbox zur Wohnung welche um 21.000 € miterworben werden kann.

#### **Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung: 649.000€

Die Garage kann zu einem Kaufpreis i.H.v. 21.000€ dazu gekauft werden.

Betriebskosten Wohnung: 166,31 € inkl. USt.

Rep. Rücklage Wohnung: 120,28 € monatlich

Verwaltungshonorar: 32,01 € monatlich

**Gerne steht Ihnen Frau Josephine Zender für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0676 9400 834](tel:06769400834) zur Verfügung.**

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

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <1.000m  
Apotheke <1.000m  
Klinik <2.500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap