

**U4 ums Eck - 5-Zimmer mit zentraler Begehbarkeit und  
Loggia + Garage**



**Objektnummer: 14372**

**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>	140,64 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>	670.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	180,29 €
<b>USt.:</b>	18,03 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



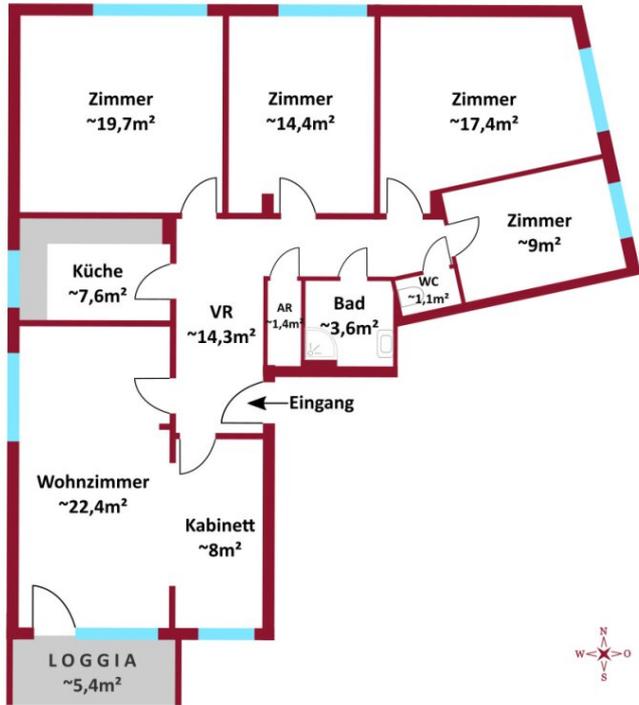
**Josephiné Zender**

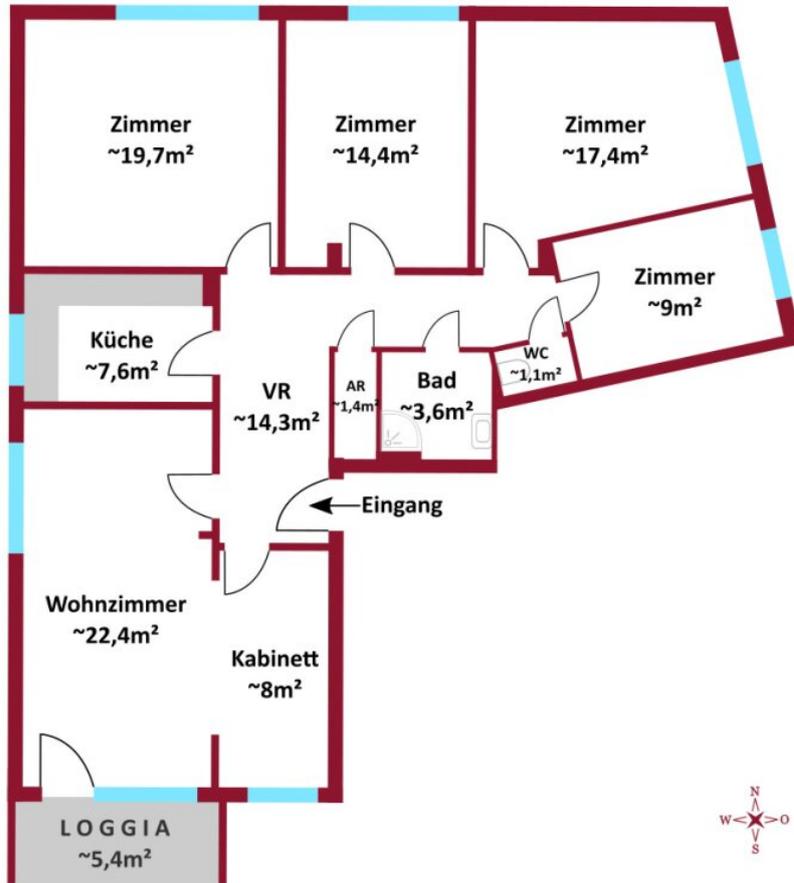
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +436769400834









## Objektbeschreibung

### In 3 Gehminuten zur U4 - Attraktive 5-Zimmer-Wohnung mit Südwest Loggia + Garage

Herzlich willkommen in dieser geräumigen Wohnung mit **ca. 124m<sup>2</sup> Wohnfläche**, inklusive einer **ca. 5.4m<sup>2</sup> großen Loggia**. Sie wurde im Laufe der Jahre kontinuierlich renoviert, mit neuen Wasser- und Elektroleitungen sowie modernen Fenstern mit Außenrolläden ausgestattet.

Das Herzstück bildet das geräumige **Wohn-/Esszimmer** mit Zugang zur Loggia, ergänzt durch **vier weitere Zimmer**.

Die möblierte Küche ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet, die auf Wunsch in der Wohnung verbleiben können. Das Badezimmer, WC und ein separater Abstellraum sind bequem vom Vorraum aus erreichbar.

Die umlaufenden Fenster gewährleisten eine helle Atmosphäre und eine natürliche Lichtdurchflutung in dieser charmanten Wohnung.

### 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>

#### **Kostenübersicht:**

Verkaufspreis Wohnung: 670.000€

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