10 Minuten zur U2 - direkt am oberen Mühlwasser - nur noch 3 DG Maisonette verfügbar - grüne Ruhelage - Klimaanlage - Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 14459

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	105,10 m²
Nutzfläche:	139,80 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,90 kWh / m² * a
Kaufpreis:	596.000,00 €
Betriebskosten:	258,43 €
USt.:	25,84 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

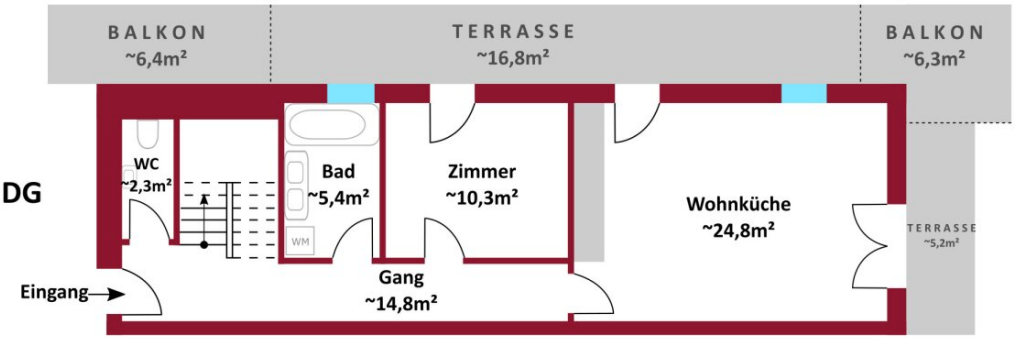
Ihr Ansprechpartner

Michael Hellebrand

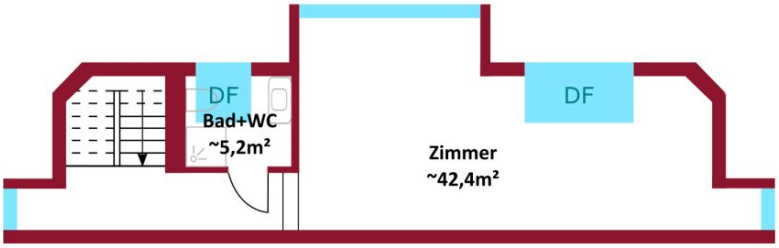
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426

1. DG

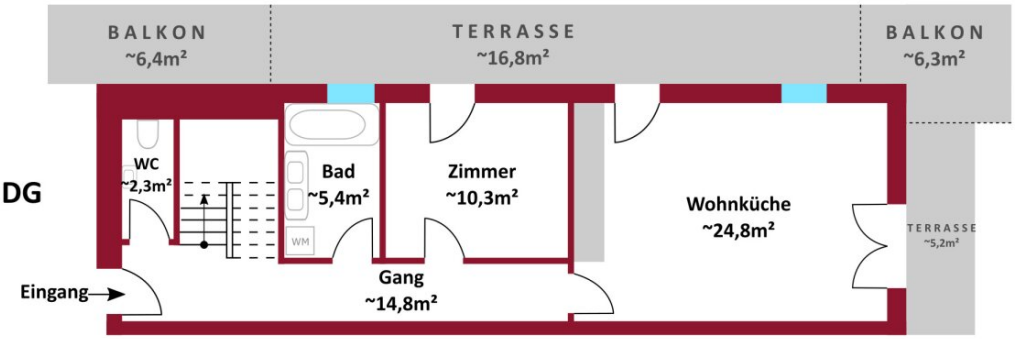

BALKON
~6,4m²
TERRASSE
~16,8m²
BALKON
~6,3m²
WC
~2,3m²
Bad
~5,4m²
WM
Zimmer
~10,3m²
Wohnküche
~24,8m²
TERRASSE
~5,2m²
Eingang
Gang
~14,8m²

2. DG

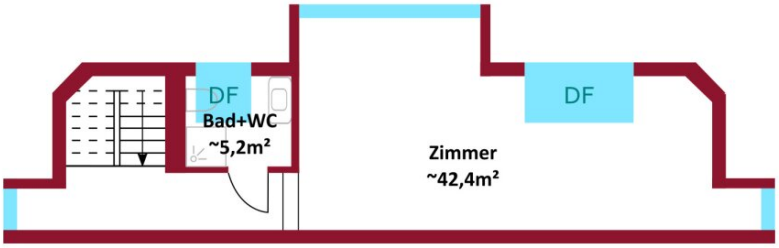

DF
Bad+WC
~5,2m²
DF
Zimmer
~42,4m²

N
O
W
S

1. DG


BALKON
~6,4m²
TERRASSE
~16,8m²
BALKON
~6,3m²
WC
~2,3m²
Bad
~5,4m²
WM
Zimmer
~10,3m²
Wohnküche
~24,8m²
TERRASSE
~5,2m²
Eingang
Gang
~14,8m²

2. DG


DF
Bad+WC
~5,2m²
DF
Zimmer
~42,4m²

N
O
W
S

Objektbeschreibung

Die **modernen und energieeffizienten Dachgeschoss Maisonetten** verfügen über eine Gesamtwohnfläche von 105,10m² und präsentieren sich auf 2 Ebenen, mit einem guten Raumkonzept und rundum Terrassen.

Dieses Neubauprojekt bietet beste Voraussetzungen für Ihren **Urban Lifestyle in grüner Ruhelage.** Kommen Sie in den Genuss, **am oberen Mühlwasser** zu leben und in wenigen Minuten mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier sehr hoher Wert gelegt - wie auch auf Ästhetik und Nachhaltigkeit.

Das Projekt zeichnet sich durch folgende Punkte aus

- direkt am oberen Mühlwasser
- Erstbezug
- große Terrassen
- grüne Ruhelage
- gute Verkehrsanbindung
- U2 schnell erreichbar

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- 3-Zimmer (nach Umbau 4-Zimmer möglich)
- Vollwärmeschutzfassade
- hochwertige Fenster mit 3-Schicht-Verglasung

- elektrische Aussenjalousien
- eleganter Eichenparkett
- zeitlose Fliesen
- Fußbodenheizung und Kühlung
- Klimaanlage im Obergeschoss
- Tiefgaragenstellplatz

Kaufpreise und Kosten zur Übersicht

Top 9 schlüsselfertig = € 596.000,-

Top 10 schlüsselfertig = verkauft

Top 11 schlüsselfertig = € 612.000,-

Top 12 schlüsselfertig = € 618.000,-

Zusätzlich zur Wohnung kann ein **Stellplatz zum Kaufpreis von 25.000€** erworben werden.

Die Fertigstellung ist bereits abgeschlossen. Die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) angeboten. Gerne können wir auf Anfragen und gegen einen Aufpreis die Wohnung auf Ihre Wünsche umgestalten.

Öffentliche Verkehrsmittel

160m zum Autobus 93A - "Lobaugasse"

10 Minuten mit dem Autobus 93A zur U-Bahn U2 - ”Aspernstraße”

Die Lage besticht durch die Nahe zum **Naturerholungsgebiet** Donau-Auen und zu oberen Mühlwasser, ebenso erreichen Sie in wenigen Autominuten alle Nahversorger sowie Billa, Spar und Co.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 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!

Top 9

Dieses exklusive 3 Zimmer DG-Masionette mit 105,10m² Wohnfläche und einer Freifläche von 34,7m² erfüllt alle Träume und gliedert sich in folgende Raumaufteilung:

- Vorraum 14,8m²
- Wohnküche 24,78m²
- 1 Zimmer 10,31m²
- 2 Zimmer 42,35m²
- 1 Bad mit Wanne 5,40m²
- WC 2,30m²
- 2 Bad mit Dusche 5,16m²
- Dachterrasse 34,70m²

Öffentliche Verkehrsmittel

160m zum Autobus 93A - "Lobaugasse"

10 Minuten mit dem Autobus 93A zur U-Bahn U2 - ”Aspernstraße”

Die Lage besticht durch die Nahe zum **Naturerholungsgebiet** Donau-Auen und zu oberen Mühlwasser, ebenso erreichen Sie in wenigen Autominuten alle Nahversorger sowie Billa, Spar und Co.

Kaufpreis

Der Kaufpreis beläuft sich auf 596.000 €

Gerne können wir auf Anfragen und gegen einen Aufpreis die Wohnung auf Ihre Wünsche umgestalten es gibt bereits PLANVORSCHLÄGE.

Zusätzlich zur Wohnung kann ein **Stellplatz zum Kaufpreis von 25.000€** erworben werden.

Bei erfolgreicher Vermittlung sind 3% zzgl. Ust. vom Kaufpreis an Vermittlungshonorar zu zahlen.

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 32,9 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.500m
Kindergarten <1.500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige
Bank <1.500m
Geldautomat <1.500m
Post <2.000m
Polizei <2.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap