

**650m zur Gersthof - FRÜHLINGSAKTION - grüne Oase - 4  
Zimmer mit sonniger Loggia - Familienresidenz - Ruhelage  
- Garagenstellplatz**



**Objektnummer: 14611**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	118,13 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	137,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	9,36 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	650.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	198,35 €
<b>USt.:</b>	19,84 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 664 35 82 426

## Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

<b>Kaufpreis</b>	<b>650.000.- EUR</b>
Kaufnebenkosten	65.000.- EUR
Abzgl.Eigenmittel	65.000.- EUR
<b>Gesamtkreditbetrag</b>	<b>650.000.- EUR</b>

**!! FINANZIERUNGEN  
 BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**



<b>Laufzeit in Jahren</b>	<b>45</b>	<b>35</b>	<b>30</b>	<b>20</b>
Monatliche Rate €	2.677,19	2.952,58	3.174,82	3.499,50

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.









## Objektbeschreibung

In einem der beliebtesten Bezirke Wiens finden Sie eine **prachtvolle 4 Zimmer Wohnung** in einer grünen Oase und **absoluter Ruhelage**. Die Wohnung befindet sich im **1.Stock mit sonniger Loggia** und hat eine **Gesamtwohnfläche von 118,13 m<sup>2</sup>**. Als weiteres Highlight gibt es einen geräumigen Keller und einen wunderschönen Innenhof für die Mitbenutzung.

### Aufteilung & Ausstattung

- Vorraum 7,50 m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 12,21 m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 11,70 m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer 13,81 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer 32,50m<sup>2</sup>
- Küche 9,04 m<sup>2</sup>
- Badezimmer mit Badewanne 4,33 m<sup>2</sup>
- Loggia 7,04m<sup>2</sup>
- 1. Abstellraum 6,09 m<sup>2</sup>
- 2. Abstellraum 1,99m<sup>2</sup>
- separates WC
- Parkett

- Fliesen
- Gasetagenheizung

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 650.000€**

**Die Frühlingsaktion gilt bis zum 31.05 und der Stellplatz im Wert von €20.000,- ist im Kaufpreis inbegriffen.**

Vermittlungsprovision= 3% vom Kaufpreis zzgl. 20%Ust.

### **Betriebskosten**

- Betriebskosten 152,16€
- Verwaltung 46,19€
- Rücklage 11,84€

-----  
230,03 € Betriebskosten inkl. Ust/monatlich

### **Lage**

Sie laufen gerne oder suchen Ruhe in den Grünanlagen? Die naheliegenden Parks, wie der Türkenschanzpark, können vielfältig genutzt werden. Geschäfte des täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung, so finden Sie zum Beispiel den SparGourmet und Billa in bequemen Gehminuten.

### **öffentliche Verkehrsanbindung**

300m zur Straßenbahn 40 - "Alsegger Straße"

450m zur Straßenbahn 40,9 - "Schöffelgasse"

650m zur S-Bahn S45 - "Gersthof"

650m zum Autobus 10A - "Gersthof S"

650m zur Straßenbahn 9,40,41 - "Gersthof"

**Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 3582426](tel:06643582426) zur Verfügung.**

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

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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

Straßenbahn <500m

U-Bahn <1.500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap