DG-Neubau in bester Lage bei der Volksoper I ruhige Terrasse I stilvoll und modern I 3 Zimmer möglich I U-Bahn

Objektnummer: 14893

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Wohnfläche:	82,90 m²
Nutzfläche:	95,83 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Kaufpreis:	645.000,00 €

Ihr Ansprechpartner

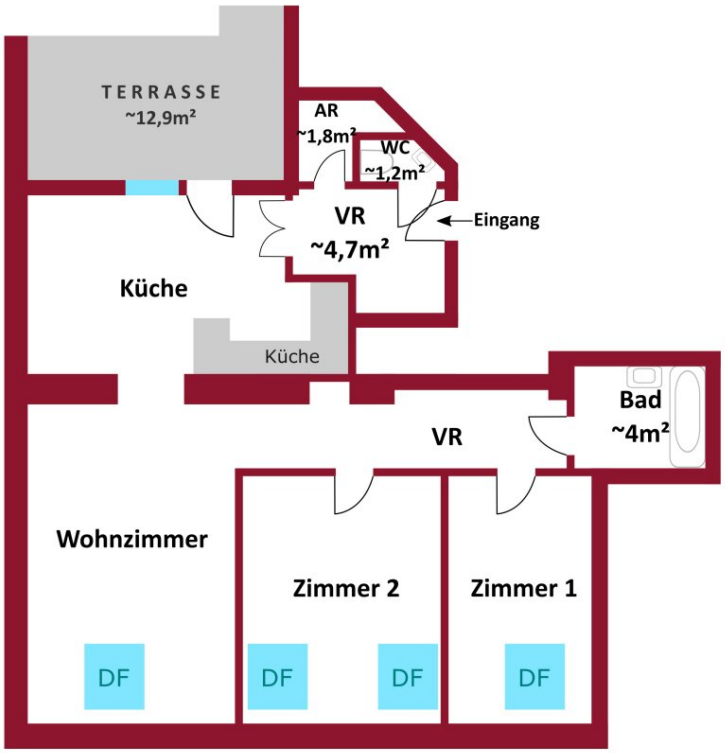
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

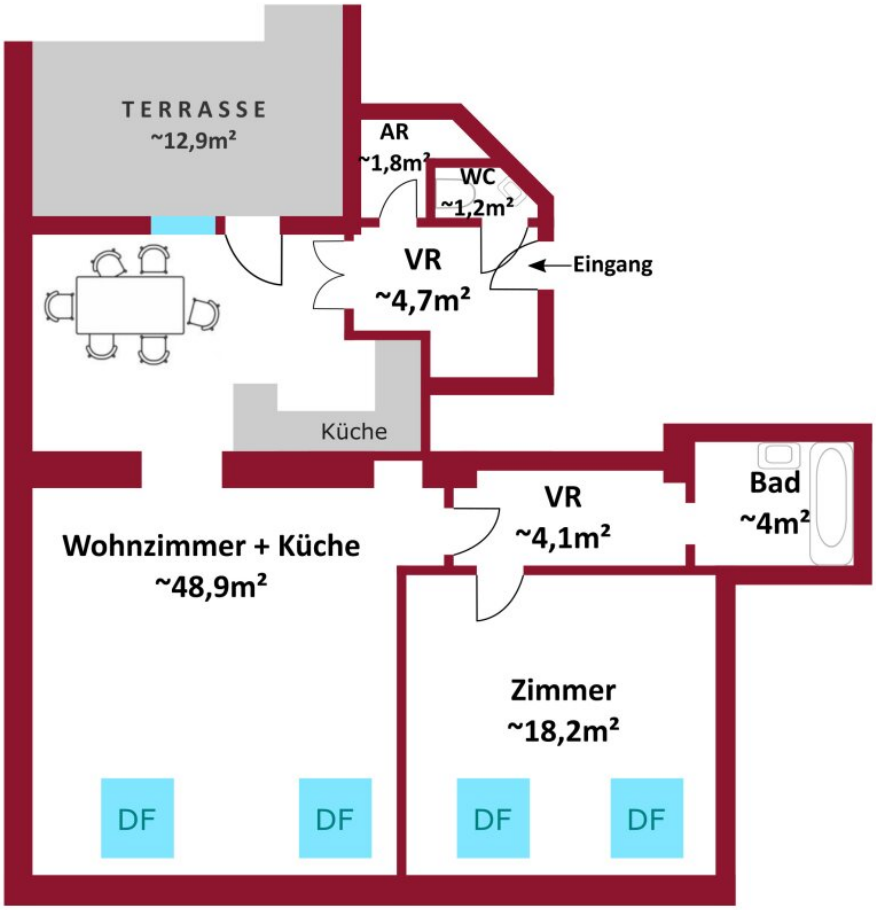
T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

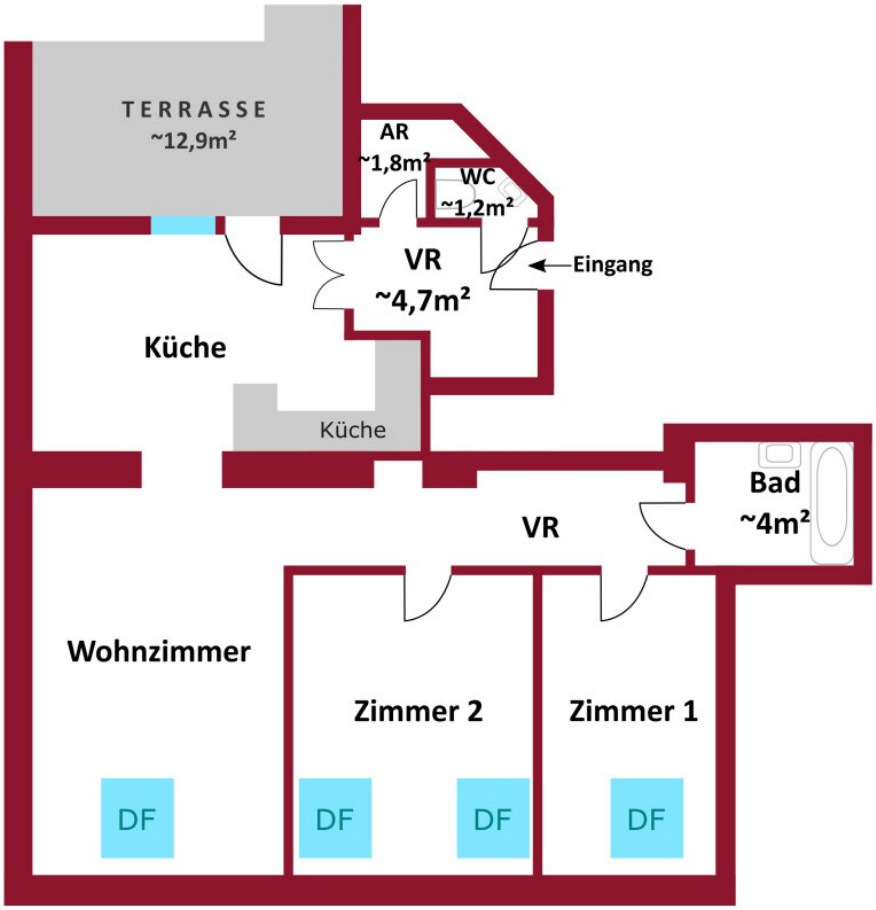
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

TERRASSE
~12,9m²
AR
~1,8m²
WC
~1,2m²
VR
~4,7m²
Eingang
Küche
VR
~4,1m²
Bad
~4m²
Wohnzimmer + Küche
~48,9m²
Zimmer
~18,2m²
DF
DF
DF
DF



PLAN ALTERNATIV


TERRASSE
~12,9m²
AR
~1,8m²
WC
~1,2m²
VR
~4,7m²
Eingang
Küche
VR
~4,1m²
Bad
~4m²
Wohnzimmer + Küche
~48,9m²
Zimmer
~18,2m²
DF
DF
DF
DF



PLAN ALTERNATIV

Objektbeschreibung

Stilvolle Eleganz trifft auf modernen Wohnkomfort in bester Lage!

Zentral und gleichzeitig ruhig? Diese eindrucksvolle Dachgeschoss-Wohnung macht es möglich! Aufgrund der **in den Innenhof ausgerichteten Terrasse** sowie der **hohen Stockwerkslage in einem ansehnlichen Gebäude**, versteckt in einer **ruhigen Seitengasse**, genießen Sie eine **herrliche Ruhelage!**

Gleichzeitig bedarf es nur **einen Schritt vor die Haustür, um alles was das Herz begehrt griffbereit zu haben!**

Lediglich **wenige Meter trennen Sie von der Volksoper** wie auch von **der U-Bahn und anderen Bus- und Straßenbahnlinien.**

In der unmittelbaren Umgebung befindet sich zudem ein **vielfältiges Gastronomieangebot**, welches zusätzlich mit der nur **wenige Gehminuten entfernten Nußdorfer Straße** abgerundet wird.

Die Highlights auf einen Blick:

- zentrale und bestens angebundene Lage
- großzügiger Schnitt und ideale Raumaufteilung
- mit Adaptierungsarbeiten kann ein drittes Zimmer dazugewonnen werden (einen Überblick darüber bietet Ihnen der beiliegende Alternativplan)
- herrlich ruhige Terrasse (ca. 13m²)
- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hohe, nicht störende Dachschrägen

- mehrfachverglaste Fenster
- voll ausgestattete Küche
- die Wohnung kann möbliert oder unmöbliert übergeben werden

Auf großzügigen fast 83m² erwartet Sie die folgende Raumaufteilung:

- Vorraum mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- äußerst geräumige Wohnküche mit leicht räumlich getrennter Küche samt großem Essbereich und Ausgang auf die Terrasse
- ideal geschnittenes Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Handtuchheizkörper und Waschmaschinen-Anschluss
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum

Für zusätzlichen Stauraum sorgt ein Kellerabteil!

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf **645.000,-- Euro.**

Bei **erfolgreichem Geschäftsabschluss** fällt eine **Provision von 3% zzgl. 20% USt. vom Kaufpreis** an.

Die Lage:

Volksoper: ca. 200m

Liechtensteinpark: ca. 600m

U-Bahn: ca. 70m

Bus:

40A: ca. 190m

Straßenbahn:

9, 40, 41, 42: ca. 190m

5, 33, 37, 38: ca. 400m

Nußdorfer Straße: ca. 350m

Billa: ca. 140m

Spar: ca. 300m

Spar Gourmet: ca. 350m

Kindergarten: ca. 300m

Volksschule: ca. 350m

Mittelschule: ca. 550m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap