

**10 Min zum Hauptbahnhof - 8 Min zu U3 - neuwertig -  
Seitenstraße Ruhelage - Top Infrastruktur**



**Objektnummer: 15407**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	29,53 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	159.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	95,29 €
<b>USt.:</b>	9,53 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

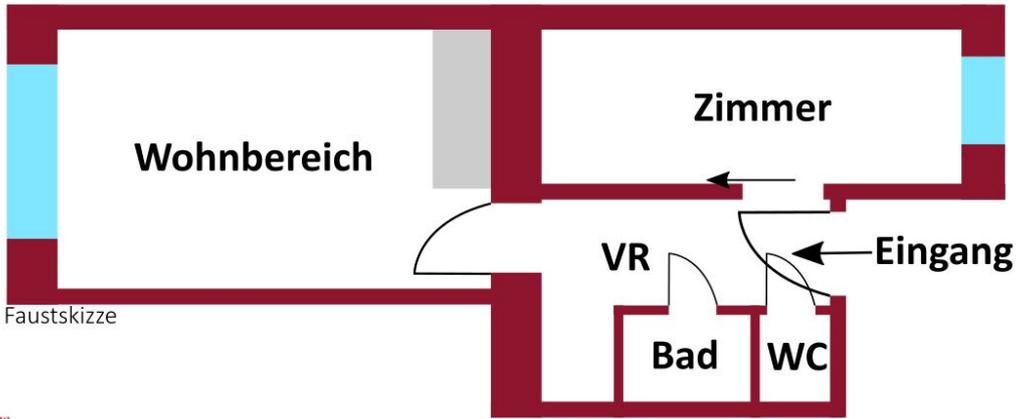
T +43 664 35 82 426

H +43 664 35 82 426

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







Faustskizze



## Objektbeschreibung

Hier ist Ihr neues Zuhause – ideal für Singles, Paare, Studenten und Pendler. Auf ca. 29,53 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein durchdachtes Raumkonzept, das zum Wohlfühlen einlädt. Die Wohnung im 3. Stock begeistert mit ihrer **ruhigen, östlichen Ausrichtung**. Dank der guten Anbindung erreichen Sie den **Hauptbahnhof oder die U3 Enkplatz in nur 8-10 Minuten** mit der Straßenbahnlinie 11.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- geräumiger Wohnbereich - ca. 21,55m<sup>2</sup>
- Vorraum
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Bodenbelag - Fliesen und Parkett
- energieeffiziente Infrarotheizung
- Kellerabteil
- Fahrradabstellplatz

**Der Kaufpreis beläuft sich auf €165.000,-**

### Lage

Sie laufen gerne oder suchen Ruhe in den Grünanlagen? Der nahegelegene Helmut-Zilk-Park sowie das Naherholungsgebiet Löwygrube können vielfältig genutzt werden. Geschäfte des

täglichen Bedarfs liegen in unmittelbarer Nähe zur Wohnung – so finden Sie zum Beispiel Billa und Hofer in wenigen Gehminuten.

### **öffentliche Verkehrsanbindungen**

150m zur Straßenbahn 6, 11, D - "Geiereckstraße"

600m zum Autobus 69A - "Geiselbergstraße S"

700m zur S-Bahn S7 - "Geiselbergstraße Bahnstation"

8 Minuten mit der Straßenbahn 11, D zur U-Bahn U3 - "Enkplatz"

10 Minuten mit der Straßenbahn 11,6 zum Hauptbahnhof

**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 zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <1.000m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap