Nach Umbau 4 Zimmerwohnung - DG Maisonette mit sonniger Innenhof Terrasse - 16 Minuten zur U6 - Familienparadies - Mitten im Grünen - Tiefgaragenstellplatz

Objektnummer: 15552

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,01 m²
Nutzfläche:	113,10 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 45,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Kaufpreis:	380.000,00 €
Betriebskosten:	176,80 €
USt.:	17,68 €

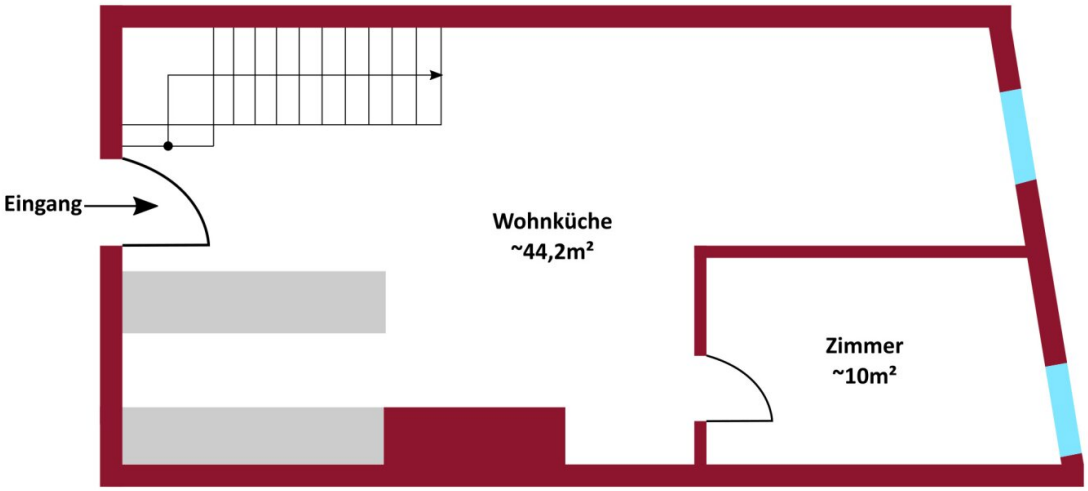
Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

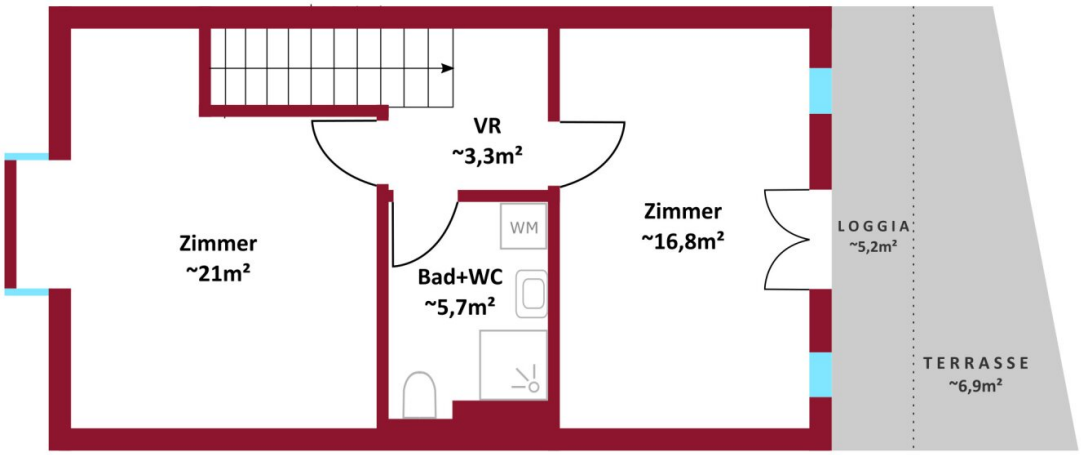
Ihr Ansprechpartner

Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1



Faustskizze nach einem möglichen Umbau


VR
~3,3m²
Zimmer
~21m²
WM
Bad+WC
~5,7m²
Zimmer
~16,8m²
LOGGIA
~5,2m²
TERRASSE
~6,9m²

R
N
W
O
S

Objektbeschreibung

Familienparadies in ruhiger Innenhoflage!

Diese **stilvolle Dachgeschoss-Maisonette** bietet exklusiven Wohnkomfort auf ca. 101 m².
Die sonnige Innenhof-Terrasse mit Grünblick lädt zum Entspannen ein. Ein **privater Spielplatz** für Hausbewohner sowie ein großer öffentlicher Spielplatz direkt vor der Tür machen dieses Zuhause ideal für Familien. Die **U6-Station "Wien Floridsdorf"** erreichen Sie in nur 16 Minuten mit den Öffis. Mit **kleinen Umbauten** lässt sich die Wohnung in eine **4-Zimmer-Wohnung verwandeln** – perfekt für mehr Platz und Wohnqualität!

Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche: ca. 101,01m² + Kellerabteil
- Wohnküche 54,22m²
- Vorraum 3,31m²
- 1. Zimmer 16,79m²
- 2. Zimmer 21,04m²
- Badezimmer mit Dusche ca. 5,65m²
- Fahrrad- und Kinderwagenraum
- Fliegengitter

erweiterte Betriebskosten

Betriebskosten	176,80€
Reparaturrücklagen	176,80€

Verwaltungshonorar 37,44€

---

monatl. Gesamt inkl. Ust. 412,46€

Öffentliche Verkehrsanbindungen

260m zum Autobus 30A - "Kummergasse"

400m zur Straßenbahn 30,31 - ”Van Swieten Kaserne”

16 Minuten mit der Straßenbahn 30,31 zur U-Bahn U6, S-Bahn S1-4, S7, Rex 1-3, Rex7, Rex9, R2, R3, R7 - “Wien Floridsdorf"

Lage

Die hauseigene Grünanlage mit privatem Spiel-/ Sportplatz und die Nähe zum Marchfeldkanal sorgen für ein abwechslungsreiches Leben, das zum Mitmachen einlädt. Ebenso finden Sie im Einkaufzentrum Ekazent B7 sämtlich Nahrversorger wie Billa, Bipa in direkter Umgebung.

Energieausweis

Der Heizwärmebedarf beträgt 45,9 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Der Kaufpreis beläuft sich auf 380.000€

Zusätzlich zur Eigentumswohnung ist ein Tiefgaragenstellplatz zum Kaufpreis von 20.000€ verpflichtend zu erwerben.

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!

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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap