Maisonette I ca. 99m² Garten I ca. 56m² große Wohnküche I hauseigene Tiefgarage I Lage in einer ruhigen Einbahnstraße I

Objektnummer: 15699

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Nutzfläche:	221,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	99,00 m²
Kaufpreis:	499.000,00 €

Provisionsangabe:

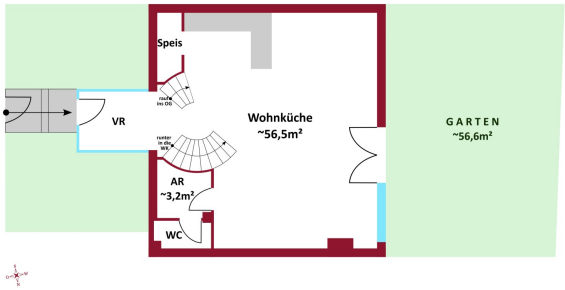
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

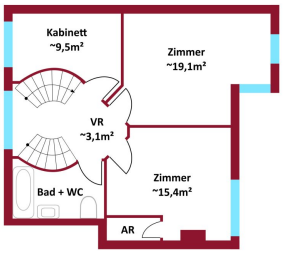
Ihr Ansprechpartner

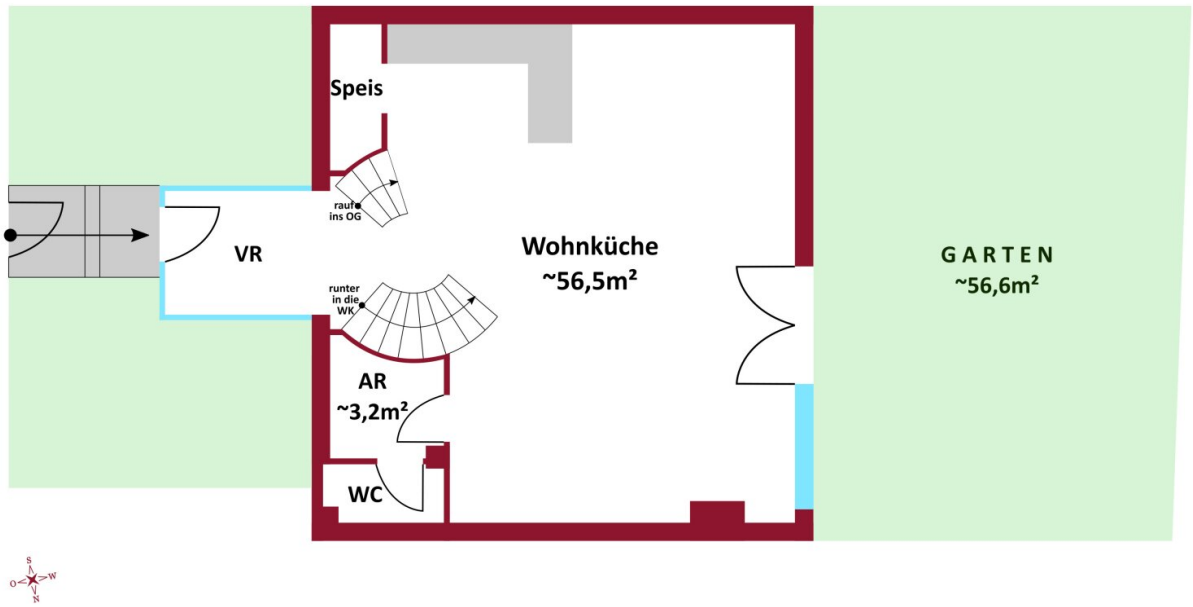
Benjamin Bornschein

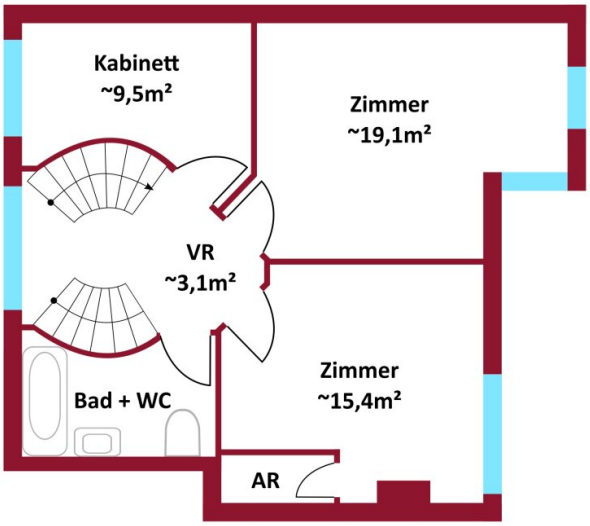
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264


Speis
VR
Wohnküche
~56,5m²
GARTEN
~56,6m²
AR
~3,2m²
WC


Kabinett
~9,5m²
Zimmer
~19,1m²
VR
~3,1m²
Zimmer
~15,4m²
Bad + WC
AR


Speis
rauf ins OG
VR
runter in die WK
Wohnküche
~56,5m²
GARTEN
~56,6m²
AR
~3,2m²
WC
S
O
W
N


Kabinett
~9,5m²
Zimmer
~19,1m²
VR
~3,1m²
Zimmer
~15,4m²
Bad + WC
AR

S
O
W
N

Objektbeschreibung

Die ca. 121 m² große Maisonette-Wohnung mit Garten liegt in einer ruhigen Einbahnstraße, die fast ausschließlich von Anwohnern der familienfreundlichen Umgebung genutzt wird. Bereits der Hauseingangsbereich besticht durch einen verglasten Vorbau und einen kleinen schönen Vorgarten. Dieser bietet vielseitige Möglichkeiten – ob als gemütlicher Sitzbereich, oder ein liebevoll angelegtes Hochbeet, der Ihren Eingang stilvoll in Szene setzt.

Wohnkomfort auf zwei Ebenen

Beim Eintreten in den Glasvorbau (Vorraum mit Platz für eine Garderobe) empfängt Sie nach ein paar Treppenstufen eine offene und **großzügige ca. 56,5m² Wohnküche**, die mit ihrem direkten Zugang zum hinteren ca. **56m² Garten** viel Platz für Gestaltungsmöglichkeiten bietet. Ein Gäste-WC und zwei praktische Abstellräume vervollständigen das Erdgeschoss.

Über eine **elegante Wendeltreppe** gelangen Sie in das Obergeschoss, wo sich **drei zentral begehbare Zimmer** befinden – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein modernes Badezimmer mit WC, sowie ein Abstellraum innerhalb eines der Zimmer runden diese Ebene ab und sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

- Ca. 121 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen

- Zwei Gärten: Vor- und Hauptgarten mit insgesamt 99m²

- Offene Wohnküche mit Kochinsel mit direktem Gartenzugang

- 3 zentral begehbare Zimmer davon eines mit Abstellraum im Obergeschoss

- Gäste-WC und 2 Abstellräume im Erdgeschoss

- Modernes Badezimmer mit WC

- Verglaster Vorbau

Ein Tiefgaragenplatz in der hauseigenen Tiefgarage, kann für 20.000,--€ dazu erworben werden.

Kaufpreis der Wohnung 499.000€

monatliche Betriebskosten: 317,27 € zzgl. 10% USt.

monatliche Reparaturrücklage: 279,99 €

monatliche Garagenkosten: 6,67 zzgl. 20% USt.

Die monatlichen Heizkosten von aktuell 122,39€ zzgl 20% USt., der Hauszentralheizung, werden ebenfalls über die Hausverwaltung verrechnet.

Reparaturrücklage gesamt: 25.416,00€

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 4255 264 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 <1.000m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m
Post <1.000m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap