

**Nähe Volksoper und Nußdorfer Straße | Ruhelage | hohe  
Decken | kompakter Schnitt | U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 15742**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                   |                      |
|-----------------------------------|----------------------|
| <b>Art:</b>                       | Wohnung              |
| <b>Land:</b>                      | Österreich           |
| <b>PLZ/Ort:</b>                   | 1090 Wien            |
| <b>Wohnfläche:</b>                | 40,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Nutzfläche:</b>                | 40,00 m <sup>2</sup> |
| <b>Zimmer:</b>                    | 2                    |
| <b>Bäder:</b>                     | 1                    |
| <b>Kaufpreis:</b>                 | 179.000,00 €         |
| <b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b> | 4.475,00 €           |

## 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.

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

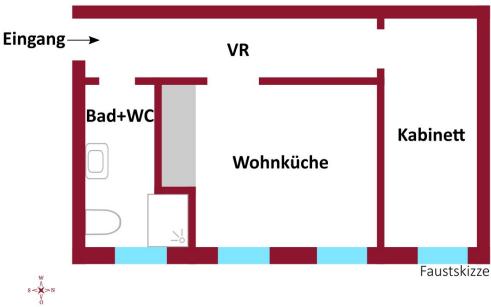


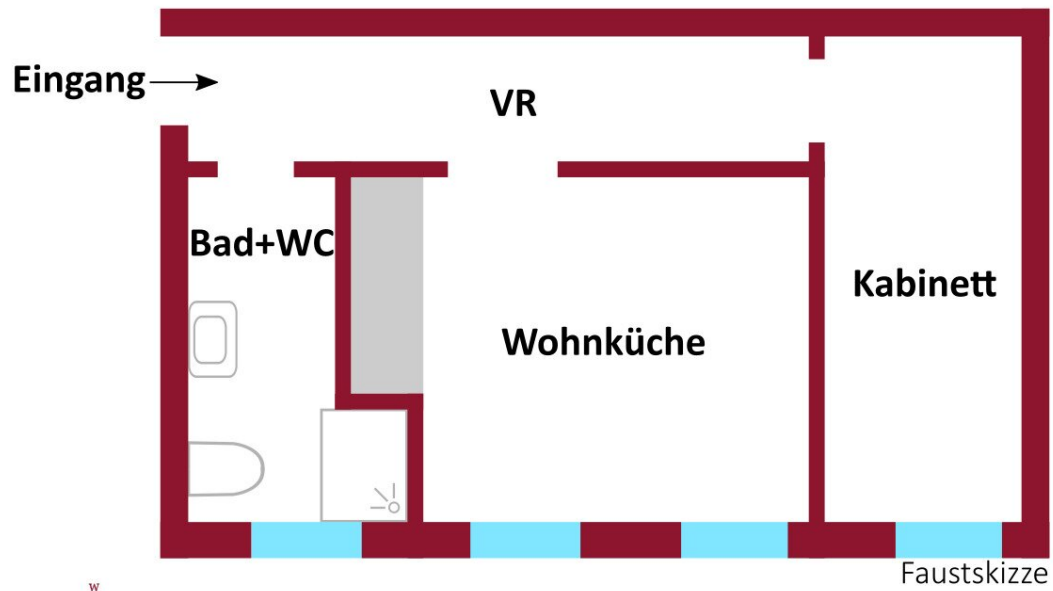
FINANZIERUNGEN BEREITS AB  
10% EIGENMITTEL!

|                    |                |
|--------------------|----------------|
| Kaufpreis          | 180.000,-- EUR |
| Kaufnebenkosten    | 80.000,-- EUR  |
| Abzgl. Eigenmittel | 80.000,-- EUR  |
| Gesamtkreditbetrag | 162.000,-- EUR |

|                    |        |        |        |        |
|--------------------|--------|--------|--------|--------|
| Laufzeit in Jahren | 47,5   | 40     | 30     | 20     |
| Monatliche Rate €  | 542,37 | 588,37 | 690,89 | 905,76 |

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.





## Objektbeschreibung

**Zentral und gleichzeitig ruhig** präsentiert sich diese **kompakt geschnittene 2-Zimmer-Wohnung**.

Es bedarf nur **einen Schritt vor die Tür!** Denn hier erwarten Sie in der **unmittelbaren Nachbarschaft** zum einen **die Volksoper** und zum anderen die **belebte Nußdorfer Straße**.

Und dennoch genießen Sie aufgrund der **hofseitigen Ausrichtung eine angenehme Ruhelage!**

Die fast **40m<sup>2</sup> große Wohnfläche** verteilt sich über einen **sehr geschickten Grundriss:**

- Vorraum, aus dem alle Räume zentral begehbar sind
- Wohnküche
- Kabinett
- Badezimmer mit Dusche und WC sowie Fenster

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines **ansehnlichen Wiener Altbaus**, dies spiegelt auch die Wohnung mit einer **luftigen Raumhöhe von ca. 3,50m** wider.

Die **Gas- und Elektroleitungen wurden (ca. 2006/2007) erneuert**

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet. Nähere Infos zur Vermietung sowie Fotos der Wohnung übermitteln wir Ihnen gerne nach Erhalt einer schriftlichen Anfrage.

**Die Lage:**

**Volksoper:** ca. 400m

**Liechtensteinpark:** ca. 500m

**U-Bahn:** ca. 280m

**Bus:**

40A: ca. 280m

**Straßenbahn:**

9, 40, 41, 42: ca. 300m

5,33: ca. 300m

37, 38: ca. 270m

**Nußdorfer Straße:** ca. 240m

**Spar Gourmet:** ca. 290m

**Billa:** ca. 300m

**Kindergarten:** ca. 220m

**Volksschule:** ca. 700m

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

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**Infrastruktur / Entfernungen****Gesundheit**

Arzt <500m

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

### **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