

**6 Minuten zur U4 - Grüner Weitblick - Familienparadies -  
hochwertige Ausstattung - Lainzer Tiergarten ums Eck -  
Garagenstellplatz**



Top7

**Objektnummer: 15751**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                        |              |
|------------------------|--------------|
| <b>Art:</b>            | Wohnung      |
| <b>Land:</b>           | Österreich   |
| <b>PLZ/Ort:</b>        | 1130 Wien    |
| <b>Alter:</b>          | Neubau       |
| <b>Wohnfläche:</b>     | 144,12 m²    |
| <b>Zimmer:</b>         | 5            |
| <b>Bäder:</b>          | 2            |
| <b>WC:</b>             | 2            |
| <b>Kaufpreis:</b>      | 899.000,00 € |
| <b>Betriebskosten:</b> | 212,73 €     |
| <b>USt.:</b>           | 21,27 €      |

## Ihr Ansprechpartner



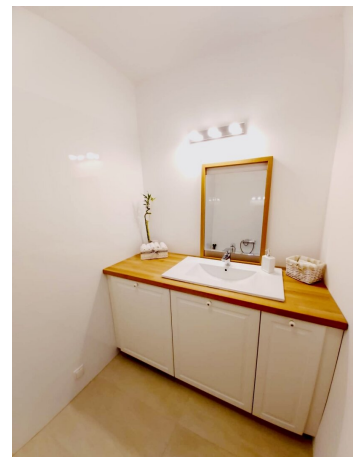
### Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

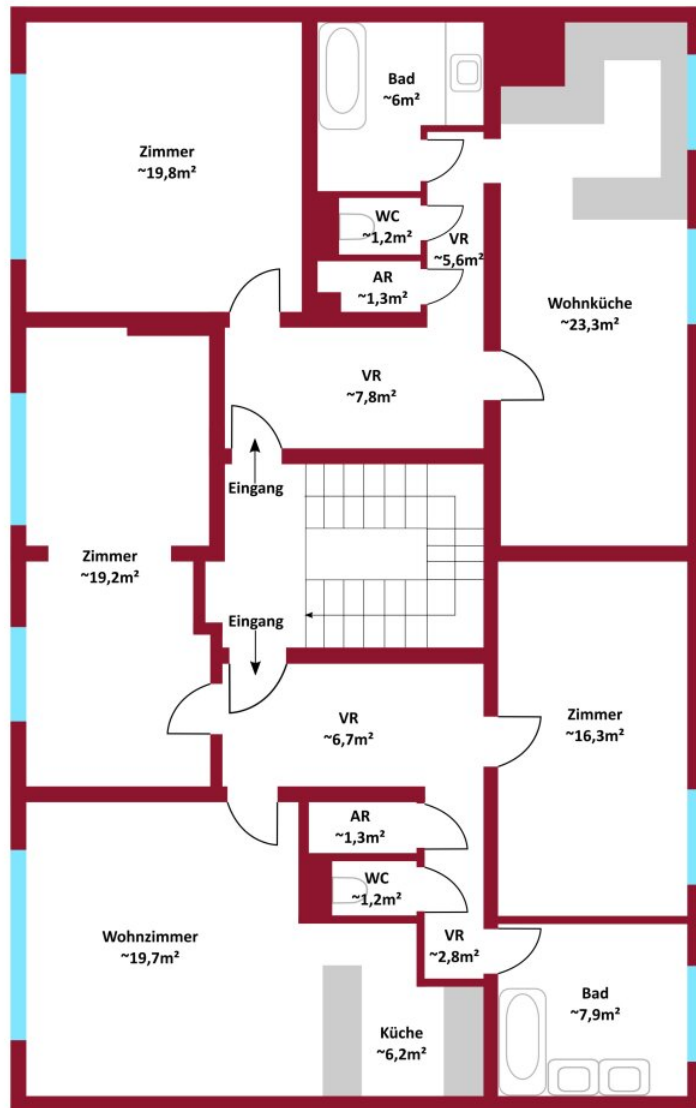
T +43 664 35 82 426  
H +43 664 35 82 426

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

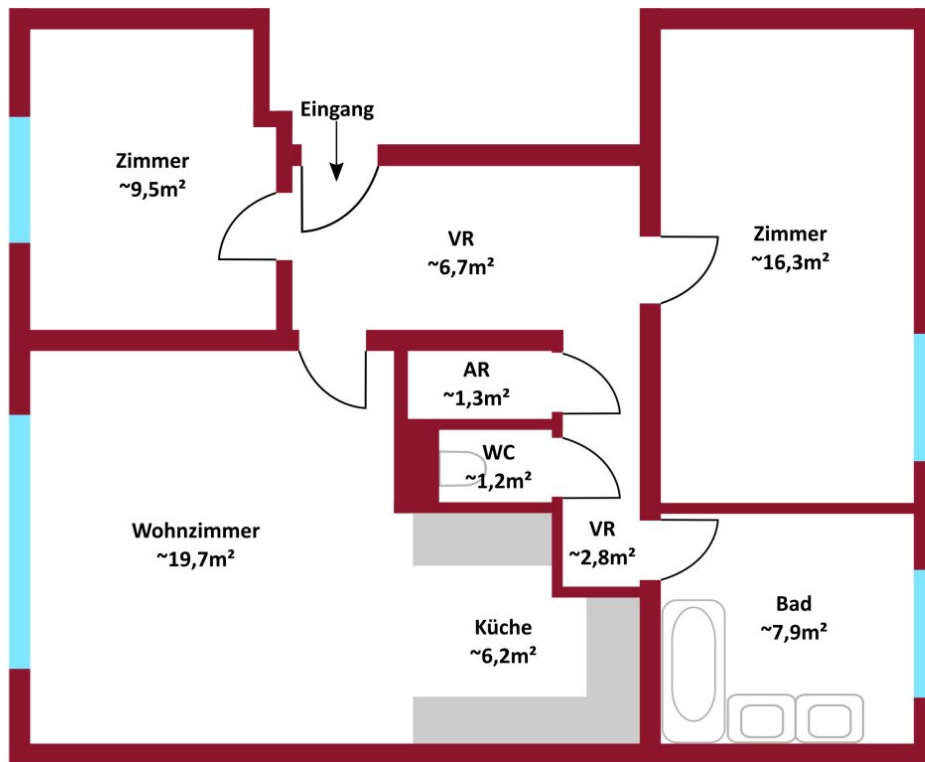


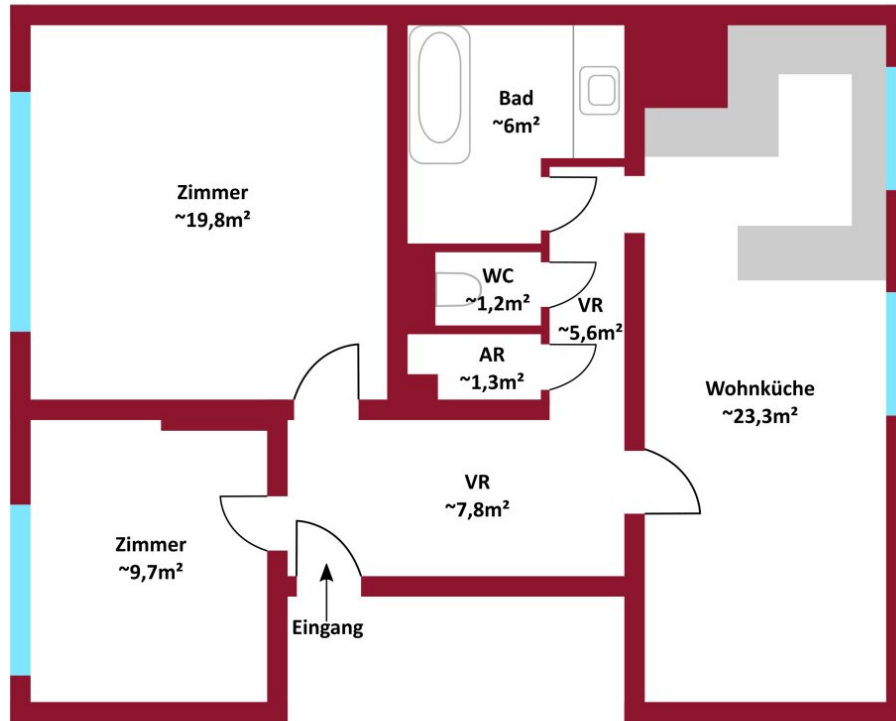






mögliche Umbauvariante





## Objektbeschreibung

Treten Sie ein in ein **Refugium voller Licht, Weite und Möglichkeiten**: Im **3. Stock/Dachgeschoss** erstrecken sich ca. **144 m<sup>2</sup> purer Gestaltungsspielraum**, bereit für Ihre Ideen. Großzügige Panoramafenster eröffnen einen **atemberaubenden Blick** über den **majestätischen Lainzer Tiergarten**, während edle, **naturbelassene Materialien** wie geöltes Buchenparkett und feinste Steinfliesen ein warmes, elegantes Ambiente schaffen. **Zwei separate Einheiten** schenken Ihnen die Freiheit, **Ihre Vision eines einzigartigen Wohnkonzepts** zu verwirklichen. Umrahmt von einem **liebevoll begrünten Innenhof** mit zwei Spielplätzen auf über 2.900 m<sup>2</sup>, entsteht hier weit mehr als nur Wohnraum – hier entsteht Lebensqualität. Die **U-Bahn-Station U4 Hütteldorf** erreichen Sie dabei in bequemen 6 Gehminuten – ideal für eine perfekte Anbindung an das Stadtleben. Entdecken Sie ein Zuhause, das Ihre Sinne berührt und Ihre Zukunft gestaltet.

### Kurzinfo Ausführung und Ausstattung

- Wohnfläche 144,12 m<sup>2</sup>
- geräumiger Wohnbereich 25,9 m<sup>2</sup>
- 1. Zimmer 16,3 m<sup>2</sup>
- 2. Zimmer 19,2 m<sup>2</sup>
- 3. Zimmer 19,8 m<sup>2</sup>
- 2 Badezimmer mit Badewanne
- 2 separate WC's
- 2 Abstellräume
- Buchenparkett naturbelassen

- viele Steckdosen in den Räumen
- 2 Kellerabteil je ca. 2,9m<sup>2</sup>
- Fahrradabstellplatz
- Waschküche im Haus

**Aktuell sind es zwei separate Wohnungen mit jeweils ca. 72m<sup>2</sup> und drei Zimmern.**

## **Lage**

Wo Stadtleben auf Natur trifft: Eingebettet zwischen der urbanen Eleganz Hietzings und den weiten Grünflächen des Lainzer Schlossparks, genießen Sie hier jeden Tag das Beste aus beiden Welten. Ruhige Spaziergänge, sportliche Aktivitäten im Grünen und die traditionsreiche Atmosphäre des 13. Bezirks schaffen ein unvergleichliches Wohngefühl. Hervorragende Anbindung an das Stadtzentrum sowie Nahversorgung, charmante Cafés und erstklassige Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Hier wohnen Sie in einem der begehrtesten Viertel Wiens – naturnah, stilvoll und voller Lebensqualität.

## **Öffentliche Verkehrsanbindungen**

450m zum Autobus 53A - "Pfeiffenbergergasse"

500m zur U4, S45, S50, REX51, 917, 976 - "Wien Hütteldorf"

## **erweiterte Betriebskosten gesamt:**

Betriebskosten € 212,73

Reparaturrücklagen € 141,99

Heizkosten € 140,39

Warmwasser € 102,10

---

monatl. Gesamt € 656,77 inkl. Ust.

**Der Verkaufspreis beträgt € 899.000,–.**

Die **Küche in Top 8** ist verpflichtend mitzuerwerben, **der Preis** für die Küche beträgt **€ 10.000,–**

**Zusätzlich** ist ein **Garagenstellplatz** zum Kaufpreis von **€ 40.000,–** verpflichtend zu erwerben.  
(Betriebskosten €24,42 + Reparaturrücklagen €7,65 = €32,07)

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 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.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <3.000m

Krankenhaus <1.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <1.500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <5.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m  
Post <1.500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
Straßenbahn <1.000m  
U-Bahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap