

**Großzügiger Garten | U1 Fußläufig in 7 Minuten erreichbar  
| Stellplatz | Voll unterkellert | Klimaanlage | Nähe Donau  
Zentrum | Zweifronten-Grundstück | weitere 4  
Wohneinheiten möglich**



**Objektnummer: 15763**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	110,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	174,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	6
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Garten:</b>	380,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	699.910,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

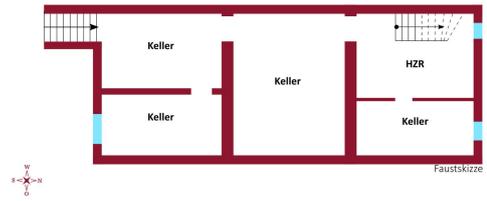
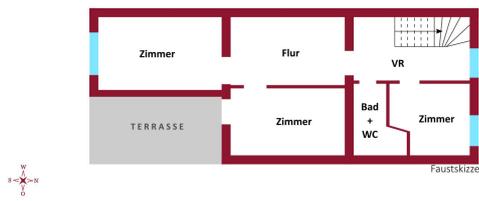
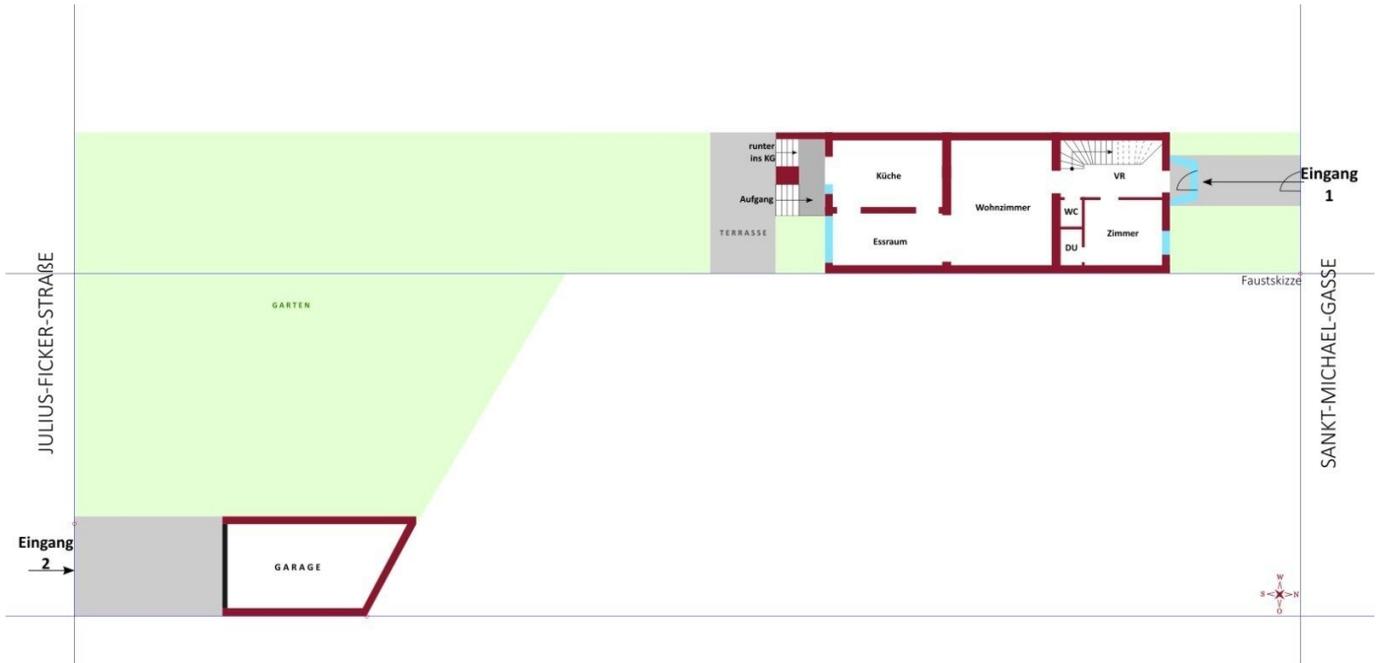
T +43 1 3709098  
H +43 660 3956969

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

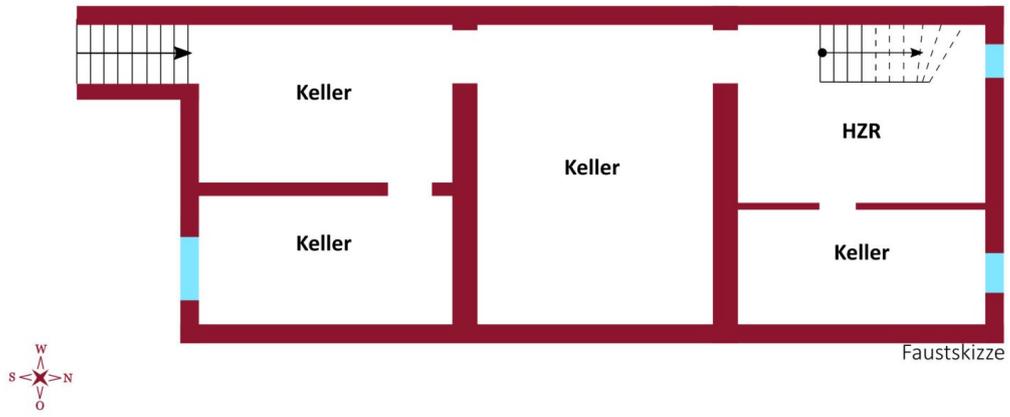


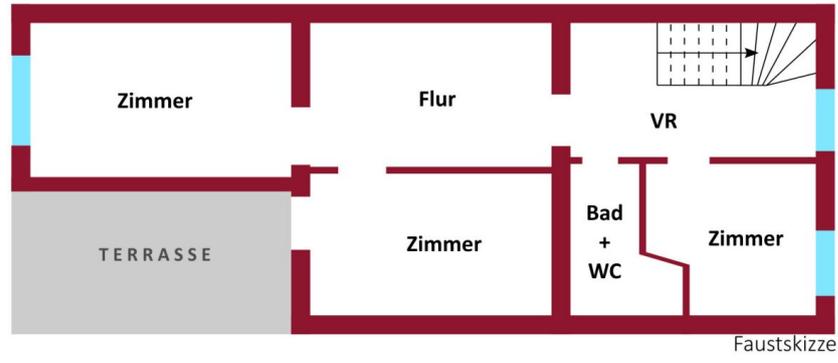
















## Objektbeschreibung

Ein **Wohnfühlhaus** in **absoluter Ruhelage** mit einem **gepflegten Garten und Terrasse** mit dem Komfort **guter Infrastruktur** und einer guten **Anbindung in das Stadtzentrum**.

Durch die gute und **praktische Raumaufteilung** eignet sich dieses Haus ideal für Familien. Der schöne Garten mit einer **Terrasse** sowie ein netter **Balkon** lassen keine Wünsche offen, hier können Sie Ihre Abende gemütlich ausklingen lassen. Es stehen Ihnen ein geräumiges Wohnzimmer mit einer **abgetrennten oder offenen Küche**, 5 weitere Zimmer, ein Badezimmer mit WC, ein Gäste WC, eine Badezimmer mit Dusche, sowie ein großes Kellergeschoss zur Verfügung. **Der praktische und geräumige Keller** bietet viele Gestaltungsmöglichkeiten, da können Sie ein z. B. einen Fitnessraum, ein Home Cinema oder einen Wellnessbereich einrichten. Zusätzlichen Komfort bieten Ihnen auch ein **Garagenstellplatz und ein weiterer Stellplatz**.

### Lage:

Das Haus besticht durch seine **gute Infrastruktur und seine Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel**. In nur 2 Gehminuten gelangt man zu der Busstation (29A, 28A), auch die U-Bahnlinie U1 ist in lediglich 8 Minuten erreichbar. Das Einkaufszentrum "City Gate" bietet in unmittelbarer Nähe unzählige Einkaufsmöglichkeiten. Durch ein nur 3 Gehminuten entferntes Ärztezentrum wird Ihre medizinische Versorgung sichergestellt. Diverse Spielplätze und unzählige Grünflächen bieten viel Platz und Möglichkeiten für Entspannung und Freizeit Aktivitäten. Die Ruhelage in Kombination mit einer sehr **guten Infrastruktur** macht das Haus ideal für Familien und Pendler, die Stadtnähe und Lebensqualität schätzen.

### Das Reihenhaus teilt sich wie folgt auf:

#### *Erdgeschoss:*

- Vorgarten
- Vorraum
- Zimmer mit Dusche
- Gäste WC
- Wohnzimmer

- Küche mit Essraum
- Terrasse
- Garten

*1. Stock:*

- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3 mit Bad + WC
- Vorraum
- Terrasse

*Keller:*

- Waschküche
- Badezimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2 (Werkstatt)

- Zimmer 3 (Fitness Raum)
  
- Aufgang in den Garten

Dachgeschoss:

- Rohdachboden mit Ausbaupotenzial

Das ca. 456 m<sup>2</sup> große Grundstück bietet zudem die Möglichkeit **eines weiteren Bauprojekts welches bis zu drei Wohneinheiten** umfassen könnte. Grundstücksbereich **separat** über die Julius-Ficker-Straße **begehrbar** ist, bietet sich des weiteren die Option einer Parifizierung des Grundstücks und somit der getrennte Nutzung zweier Liegenschaften.

Eine bereits vorhandene Studie zur Bebauung der hinteren Grundstücksfläche schlägt die Errichtung eines Bauprojektes wie folgt vor:

- **Errichtung eines Projektes bis zu 4 Wohneinheiten und einer gesamten Nettanutzfläche von ca. 175m<sup>2</sup>**
  
- **Einheit 1, EG:** 2-Zimmer Gartenwohnung mit einer Nutzfläche von 40,85 m<sup>2</sup>.
  
- **Einheit 2, 1. OG:** 3-Zimmer Wohnung mit Balkon und einer Nutzfläche von ca. 53,76 m<sup>2</sup>.
  
- **Einheit 3, 1. DG + 2. DG:** 4-Zimmer Maisonette-Wohnung mit Terrasse und direkt in die Wohnung führendem Aufzug. Nutzfläche 1. DG 50,38 m<sup>2</sup>. Nutzfläche 2. DG 30,1 m<sup>2</sup>.

**Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **699.910,-- Euro**.

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0660 3956 969](tel:06603956969) 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 <3.000m  
Krankenhaus <3.000m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

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

#### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap