

**Mach was draus! Eckwohnung I Süd-West Ausrichtung,
viel Platz, & viele Möglichkeiten**



Objektnummer: 15799

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Wohnfläche:	83,66 m ²
Nutzfläche:	83,66 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	299.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



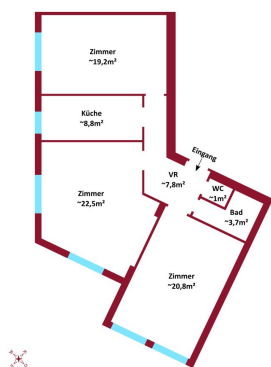
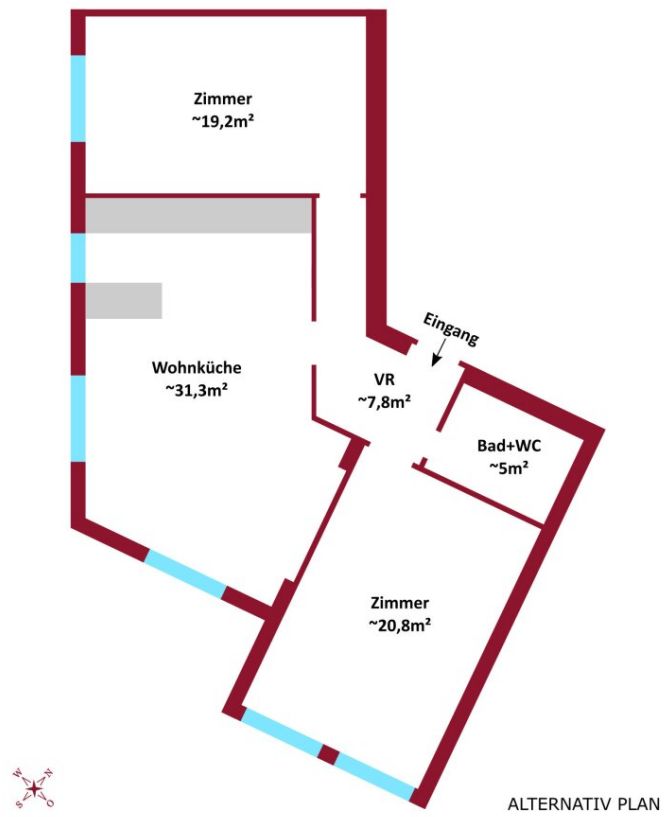
Jakob Amadei

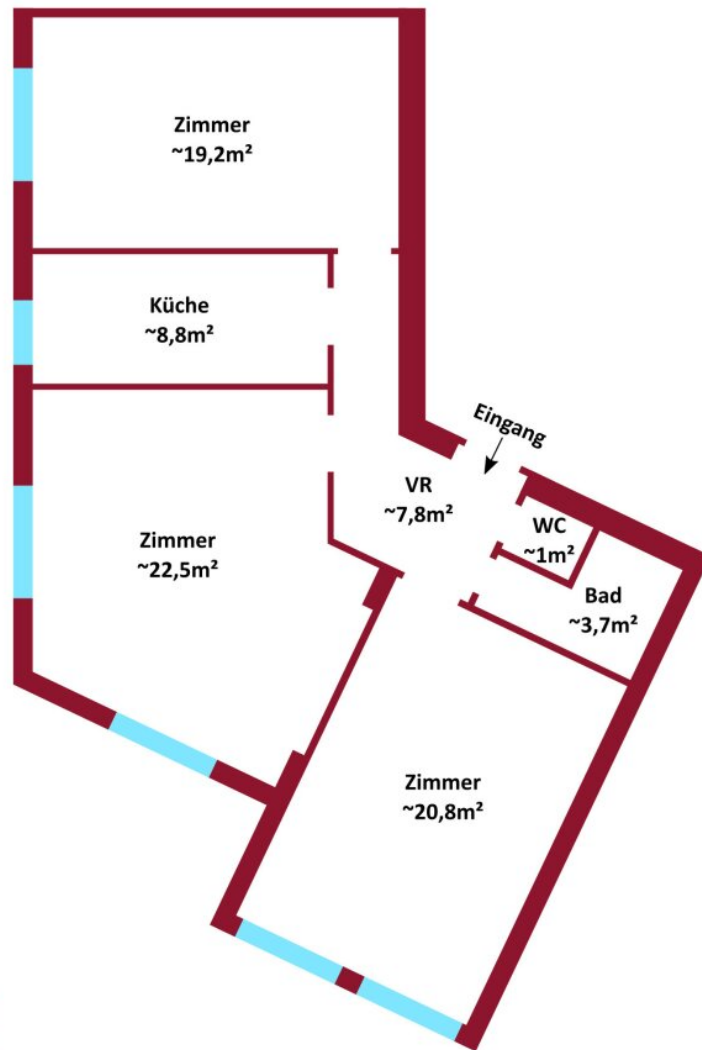
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 664 4247162

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







Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine **ca. 84 m² große 3 Zimmer Wohnung**. **Das Wohnhaus ist in einem sehr guten Zustand** – von der sanierten Vollwärmeschutzfassade über das Dach bis hin zum Stiegenhaus. Die Raumaufteilung und die süd-westliche Ausrichtung der Wohnung schaffen **ideale Voraussetzungen für eine Modernisierung** und die Umsetzung eines lichtdurchfluteten, zeitgemäßen Wohnkonzepts, das perfekt mit dem gepflegten Gebäude harmoniert.

Raumaufteilung und Ausstattung:

Die Wohnung verfügt über drei großzügige Zimmer: Eines mit **ca. 22,5 m²**, ein weiteres mit **ca. 20,8 m²** und ein drittes mit **ca. 19,2 m²**. **Alle Räume sind vom geräumigen Vorraum (ca. 7,8 m²) aus getrennt begehbar**, was eine flexible Nutzung ermöglicht.

Die **separate Küche mit ca. 8,8 m²** bietet bereits jetzt viel Platz und ist **mit neuen Einbaugeräten ausgestattet**. **Wer ein offenes Wohnkonzept bevorzugt, kann die Küche auch zu einer offenen Wohnküche mit Kochinsel umgestalten** und so ein modernes Raumgefühl schaffen.

Die Wohnung im Überblick:

- WC: ca. 1m²
- Badezimmer: ca. 3,7m²
- Vorraum: ca. 7,8m²
- Küche: ca. 8,8m²
- Wohnzimmer: ca. 22,5m²
- Zimmer 1: ca. 20,8m²
- Zimmer 2: 19,2m²

Monatliche Kosten:

Rücklage: 104,39,--

Betriebskosten: 137,64,-- exkl. USt.

Monatliche Gesamtkosten: **242,03,-- exkl. USt.**

Kaufpreis der Wohnung: 299.000 €

Lassen Sie sich bei einer Besichtigung inspirieren und gestalten Sie Ihr modernes Eigenheim. Wir freuen uns darauf, Sie persönlich zu beraten!

Gerne steht Ihnen Herr Jakob Amadei für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter + 43 664 424 71 62 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Bitte beachten Sie, dass bauliche Änderungen, insbesondere Wanddurchbrüche, nur nach Rücksprache mit einem Statiker oder Baumeister möglich sind. Für die Genehmigung und Umsetzbarkeit übernehmen wir keine Haftung.

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 <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.000m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
Straßenbahn <500m
U-Bahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap