

**U-Bahn in 8 Gehminuten I Garage für 2 Autos I
Grün-Ruhelage I Klimaanlage I sehr großes Potential!!**



Balkon

Objektnummer: 16023

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	91,00 m ²
Nutzfläche:	142,70 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	398.000,00 €
Kaufpreis / m²:	2.789,07 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



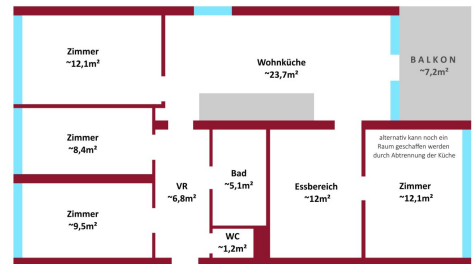
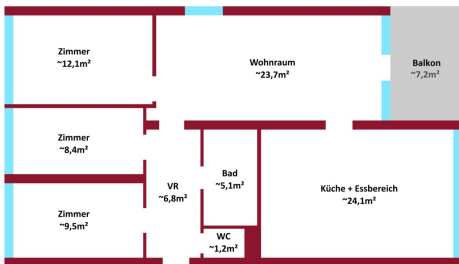
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

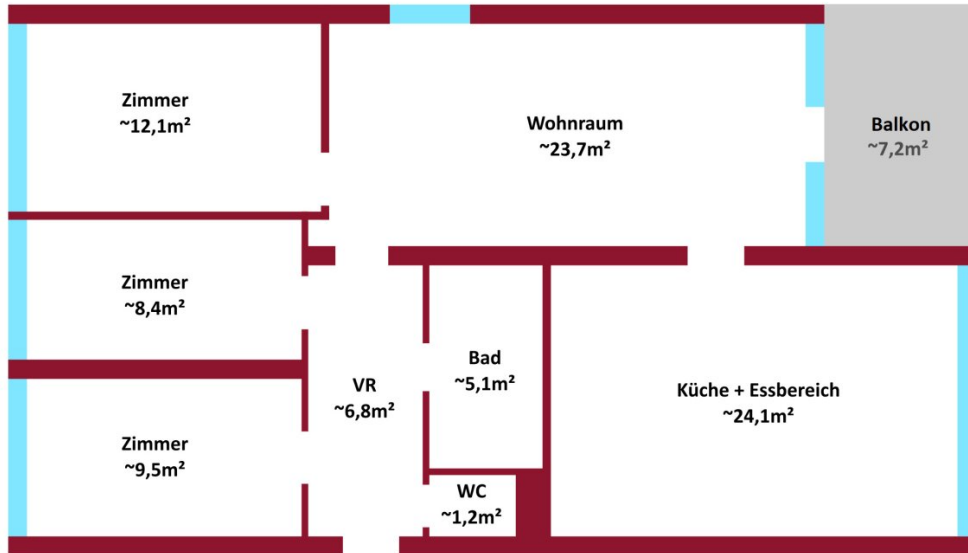


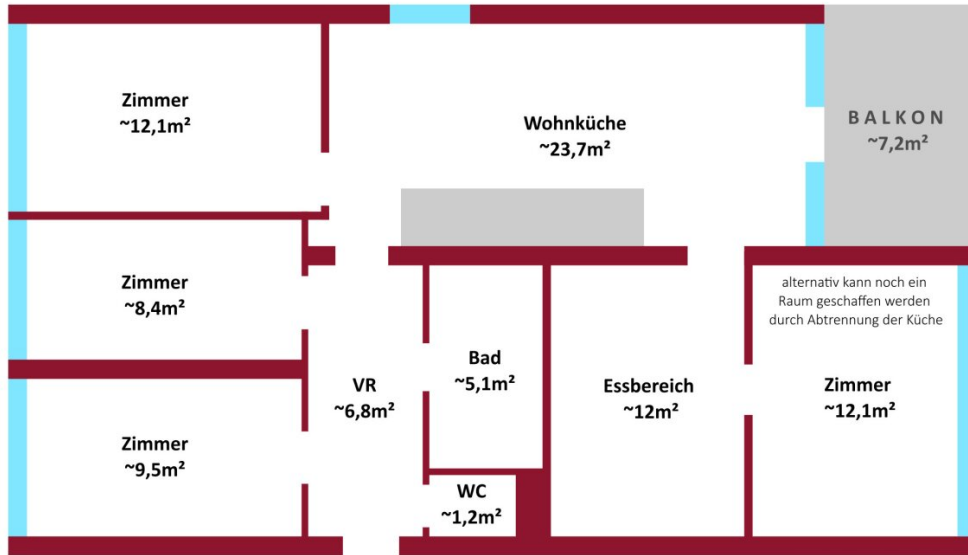




ALTERNATIVER PLAN 2







ALTERNATIVER PLAN 2



Objektbeschreibung

Genug Raum für Ihre Lebenspläne! & noch viel mehr..

Die **ca. 91m² große Wohnung** überzeugt mit einer **sehr guten und vorteilhaften Raumaufteilung** und **bietet dennoch Raum für mehr.**

Mit leichten Adaptierungsarbeiten ist **schnell ein weiterer Raum dazugewonnen!** Einen Überblick darüber verschafft Ihnen der beiliegende Alternativplan.

Lassen Sie Ihre Bedürfnisse in die Grundriss-Gestaltung einfließen!

Umgeben von einer **grünen Ruhelage** genießen Sie zudem eine **tolle Verkehrsanbindung!** Lediglich **8 Gehminuten trennen Sie von der U-Bahn-Station** und nur **120m sind es bis zur Haltestelle der Linie 61A.**

Die Wohnung liegt im 1. Stock einer nur zweistöckigen Wohnanlage, welche sich wiederum in einer **sehr ruhigen Wohngegend mit rundum Einfamilienhäusern** befindet. 2018 wurden **Sanierungen unter anderem zur Wärmedämmung** durchgeführt. Der Wohnung ist auch ein **Kellerabteil** zugeordnet. Eine **Waschküche** sowie eine **Fahrrad- und Kinderwagenraum** sind ebenfalls vorhanden.

Die ca. **45 m² große Garage** bietet Platz für **zwei PKWs und zusätzlich** kann sie auch als **Hobbyraum** oder für zusätzlichen **Stauraum** genutzt werden (feuerschutzpolizeiliche Vorschriften müssen eingehalten werden).

Die Highlights im Überblick:

- toller Grundriss mit Entwicklungs-Potential
- großzügiger, südlich ausgerichteter Balkon mit Blick ins Grüne
- geräumige, voll ausgestattete Einbauküche
- Klimaanlage
- mehrfach verglaste Fenster mit Innenjalousien

- riesige Garage mit Platz für 2 Autos
- Bad mit Badewanne und Dusche
- Kellerabteil
- Waschküche

Die großzügige Wohnfläche von ca. 91m² verteilt sich auf die folgende Raumaufteilung:

- geräumiges Vorzimmer mit ausreichend Platz für Vorzimmermöbel
- sehr gut geschnittenes Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- voll ausgestattete Küche mit einem sonnigen Esszimmer
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche
- separates WC

Kaufpreis:

Der Kaufpreis für die Wohnung beläuft sich auf **398.000,-- Euro**.

Der Kaufpreis für die Garage beläuft sich auf **35.000,-- Euro**.

Die Beheizung der Wohnung sowie die Warmwasserversorgung erfolgt über eine Hauszentralheizung und werden nach Verbrauch abgerechnet: Die derzeitigen Kosten

liegen bei ca. € 83,-- für Heizung und ca. € 57,-- für Warmwasser.

Betriebskosten ca. € 254,- € inkl. Garage und Umsatzsteuer.

Rep. Rücklage 121,35€

Die Lage:

Öffentliche Verkehrsmittel:

- Bus 61A: ca. 120m
- Bus 61B: ca. 550m
- U6 Siebenhirten: ca. 600m
- Vösendorf Siebenhirten BB: ca. 700m

Bildung:

- Kindergarten: ca. 260m
- Volksschule: ca. 240m

Einkaufsmöglichkeiten:

- Westfield Shopping City Süd: ca. 3km
- BIPA: ca. 270m
- Penny: ca. 350m
- Spar: ca. 550m

- Metro: ca. 1,2km

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <6.000m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <4.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap