U1 in 5 Minuten erreichbar - Kurzzeitvermietung möglich - Lift im Haus - Zusammenlegung von Wohnungen möglich - Dachgeschoß Ausblick



Objektnummer: 16156

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

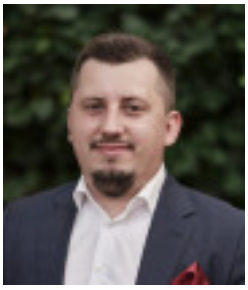
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Wohnfläche:	46,74 m²
Nutzfläche:	46,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,94
Kaufpreis:	189.000,00 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



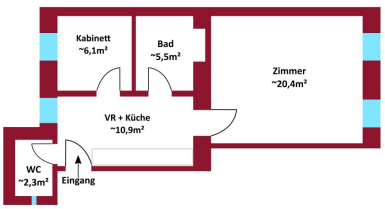
Alexandru Filimon

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

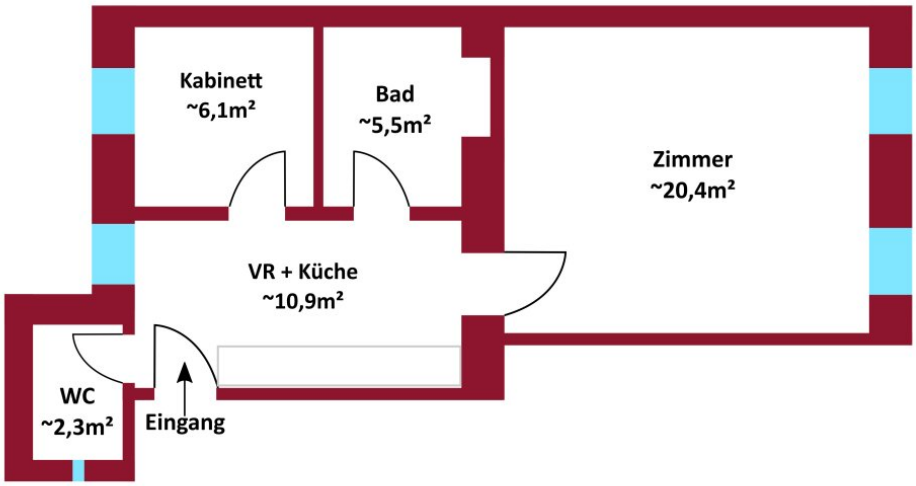
T +43 660 285 0330
H +43 660 285 0330

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur




Kabinett
~6,1m²
Bad
~5,5m²
Zimmer
~20,4m²
VR + Küche
~10,9m²
WC
~2,3m²
Eingang


N
W
O
S


Kabinett
~6,1m²
Bad
~5,5m²
Zimmer
~20,4m²
VR + Küche
~10,9m²
WC
~2,3m²
Eingang


N
W
O
S

Objektbeschreibung

Exklusive sanierungsbedürftige Altbau Wohnungen - Neubauwohnungen im Dachgeschoss - Grundrisse Veränderbar

Das Projekt im Herzen des 10. Wiener Bezirks, Favoriten, präsentiert eine moderne und vielseitige Wohn- und Geschäftslösung. Das Gebäude erstreckt sich über fünf Stockwerke, einschließlich des Hochparterres, und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß, das zusätzlichen Wohnraum und beeindruckende Aussichten bietet.

Insgesamt bietet das Projekt 26 individuelle Wohneinheiten, die von ca. **26,6 m²** bis zu großzügigen ca. **70 m²** reichen. Diese Vielfalt an Größen ermöglicht es, unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile zu berücksichtigen. Von gemütlichen Einzimmerapartments bis hin zu großzügigen Vierzimmerwohnungen, bietet das Projekt eine breite Palette an Möglichkeiten. Mit einem Aufzug ausgestattet, gewährleistet das Gebäude eine komfortable Zugänglichkeit zu den verschiedenen Etagen.

Besonders herausragend ist die Möglichkeit der Zusammenlegung von Wohnungen, was den Bewohnern die Flexibilität gibt, ihre Wohnfläche nach individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Diese Anpassungsfähigkeit unterstreicht den modernen Ansatz des Projekts und schafft Raum für persönliche Entfaltung.

Verfügbare Einheiten im Haus:

- Top 7-8: Hochparterre, 3 Zimmer; WFL ca. 65,17 m²; 175.000,-- Euro - verkauft
- Top 15: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m²; 149.000,-- Euro
- Top 18: 1. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 39,79 m²; 149.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 19: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m²; 149.000,-- Euro (nicht saniert)
- Top 20-21: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 32,09 m²; 115.000,-- Euro - verkauft
- Top 23: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m²; 219.000,-- Euro
- Top 26: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m²; 169.000,-- Euro (nicht saniert)

- Top 28-29: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 43,28 m² m²; 145.000,-- Euro (nicht saniert) - verkauft
- Top 30: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m²; 189.000,-- Euro
- Top 31: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 34,05 m²; 125.000,-- Euro (nicht saniert) - verkauft
- Top 33: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m²; 285.000,-- Euro
- Top 34: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m²; 149.000,-- Euro
- Top 35: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m²; 235.000,-- Euro
- Top 36: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m²; 175.000,-- Euro
- Top 37: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m²; 299.000,-- Euro
- Geschäftslokal 1: Souterraine, NFL ca. 107,66 m², 199.000,-- Euro
- Geschäftslokal 2: Souterraine, NFL ca. 67 m², 129.000,-- Euro

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

Lt. Wohnungseigentumsvertrag besteht (im Rahmen der gesetzlichen Verordnungen) die **Möglichkeit der Kurzzeitvermietung**.

Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.

Lage und Infrastruktur:

In der **unmittelbaren Umgebung** stehen Ihnen **diverse Einkaufsmöglichkeiten** sowie ein **vielfältiges Angebot an Restaurants und Cafés** zur Verfügung.

Die **wenige Gehminuten** entfernte **Favoritenstraße** sorgt zusätzlich für **Freizeit- und Shoppingspaß.**

Dank der Nähe zur **U1 sind die Innenstadt**, aber auch der **Hauptbahnhof** in weniger Minuten erreicht!

U-Bahn:

U1 ca. 300m

Straßenbahn:

O, 11 ca. 150m

6 ca. 350m

Bus:

7A ca. 250m

65A ca. 400m

68A, 68B ca. 500m

Kindergarten ca. 850m

Volksschule ca. 650m

Mittelschule ca. 190m

Gymnasium ca. 850m

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 03 30 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin, so wie die Doppelmaklertätigkeit hin!

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

TOP 30

Die Wohnung besteht aus **2 Zimmer,** mit knapp **46,74 m² Wohnfläche** und gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **Küche**
- **Zimmer**
- **Badezimmer mit Dusche und Waschbecken**
- **getrennte WC und Waschbecken**
- **großer Kabinett, nutzbar als Büro oder begehbarer Schrank**

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock.

Symbolfotos: Bei dem Innenfoto handelt es sich um jenes einer ähnlichen Wohnung im Haus.

Kaufpreis:

Der Kaufpreis beläuft sich auf 189.000,-- Euro

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

Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf **198,54 Euro exkl. USt.**

Gerne steht Ihnen Herr Alexandru Filimon für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0660 285 0330 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <2.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap