

**Wohnen auf zwei Ebenen | 99 m² Außenfläche | großzügige
Wohnküche | familienfreundliche ruhige Einbahnstraße |
hauseigene Tiefgarage**



Objektnummer: 16214

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien, Donaustadt
Baujahr:	1996
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Garten:	99,00 m²
Kaufpreis:	449.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

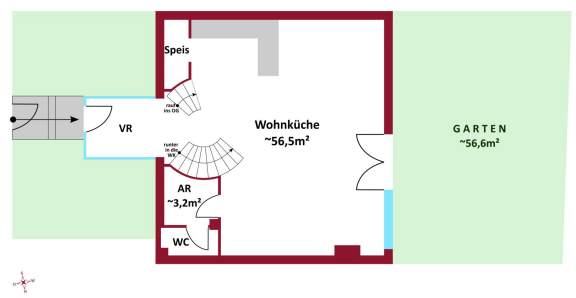


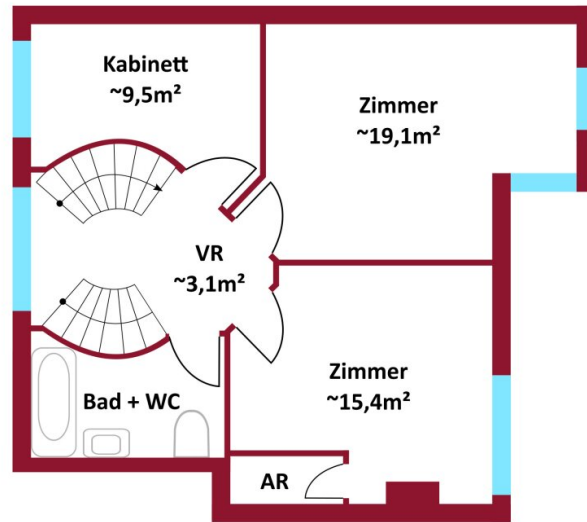
Benjamin Bornschein

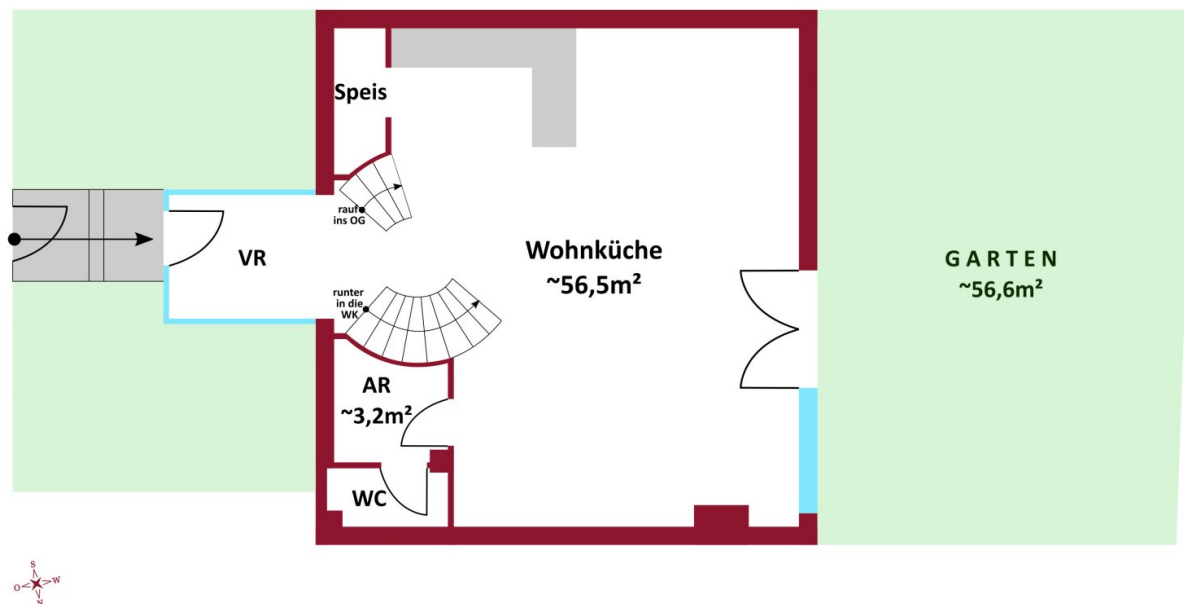
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

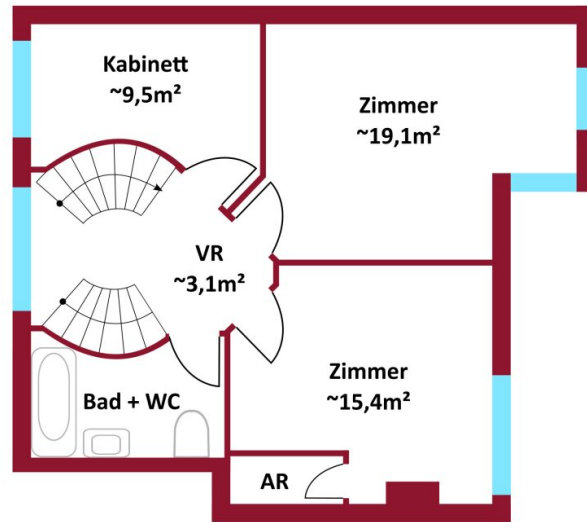
T +43 1 3709098
H +43 664 4255 264











Objektbeschreibung

Charmante Maisonette mit Garten in ruhiger Lage

Die ca. 121 m² große Maisonette-Wohnung mit Garten befindet sich in einer ruhigen Einbahnstraße, ideal für Familien und alle, die ein entspanntes Wohnumfeld schätzen. Schon der Eingangsbereich überzeugt mit einem verglasten Vorbau und einem liebevoll gestalteten Vorgarten, der vielfältig genutzt werden kann – ob als einladender Sitzplatz oder als bepflanztes Hochbeet, das Ihren privaten Zugang charmant in Szene setzt. Der glasüberdachte Vorraum bietet nicht nur Platz für eine Garderobe, sondern führt über ein paar Stufen direkt in die großzügige, ca. 56,5 m² große Wohnküche. Der offene Grundriss schafft ein luftiges Wohngefühl, während der direkte Zugang zum ca. 56 m² großen Garten das Leben im Grünen perfekt ergänzt. Zwei praktische Abstellräume sowie ein Gäste-WC runden das Erdgeschoss funktional ab.

Eine elegante Wendeltreppe verbindet das Erdgeschoss mit dem Obergeschoss, wo sich zwei zentral begehbare Zimmer sowie ein zusätzliches Kabinett befinden – ideal als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Homeoffice. Ein modernes Badezimmer mit WC und ein weiterer Abstellraum innerhalb eines der Zimmer sorgen für zusätzlichen Komfort und Stauraum.

Ihr neues Zuhause auf einen Blick:

- Ca. 121 m² Wohnfläche auf zwei Ebenen
- Zwei Gärten (Vor- und Hauptgarten) mit insgesamt ca. 99 m²
- Großzügige Wohnküche mit Kochinsel und direktem Gartenzugang
- Drei zentral begehbare Zimmer, eines mit integriertem Abstellraum
- Zwei zusätzliche Abstellräume und Gäste-WC im Erdgeschoss
- Modernes Badezimmer mit WC im Obergeschoss
- Heller, verglaster Eingangsbereich/Vorraum

Ein Tiefgaragenplatz in der hauseigenen Garage kann um 20.000 € erworben werden.

Kaufpreis der Wohnung 449.000€

monatliche Betriebskosten: 317,27 € zzgl. 10% USt.

monatliche Reparaturrücklage: 279,99 €

monatliche Garagenkosten: 6,67 zzgl. 20% USt.

Die monatlichen Heizkosten von aktuell 122,39€ zzgl 20% USt., der Hauszentralheizung, werden ebenfalls über die Hausverwaltung verrechnet.

Reparaturrücklage gesamt: 25.416,00€

Gerne steht Ihnen Herr Benjamin Bornschein für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 4255 264](tel:06644255264) 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.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <4.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Bank <1.000m

Geldautomat <1.000m

Post <1.000m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap