

## **3-Zimmer Wohnung, mit Balkon**



**Objektnummer: 16221**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Voll_saniert
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 71,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	298.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	157,47 €
<b>USt.:</b>	17,15 €

## Ihr Ansprechpartner

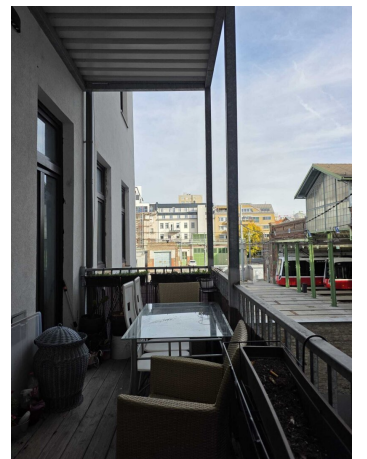


### Andrea Boja ZENS

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

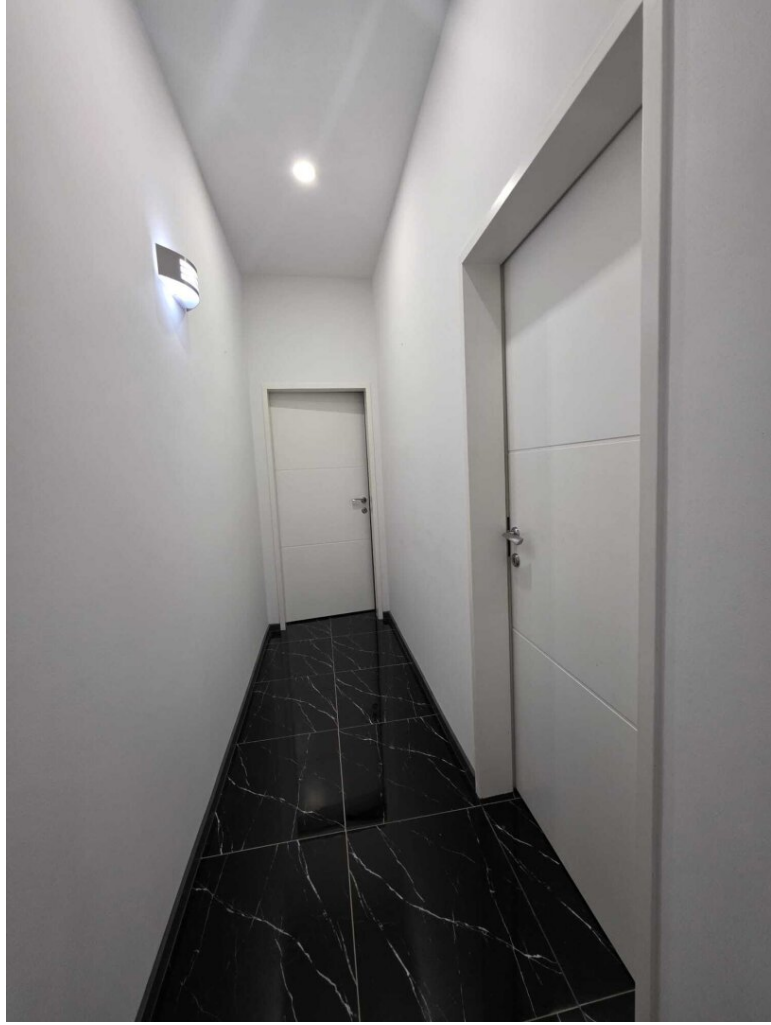
T +43 1 3709098  
H +43 664 7878079

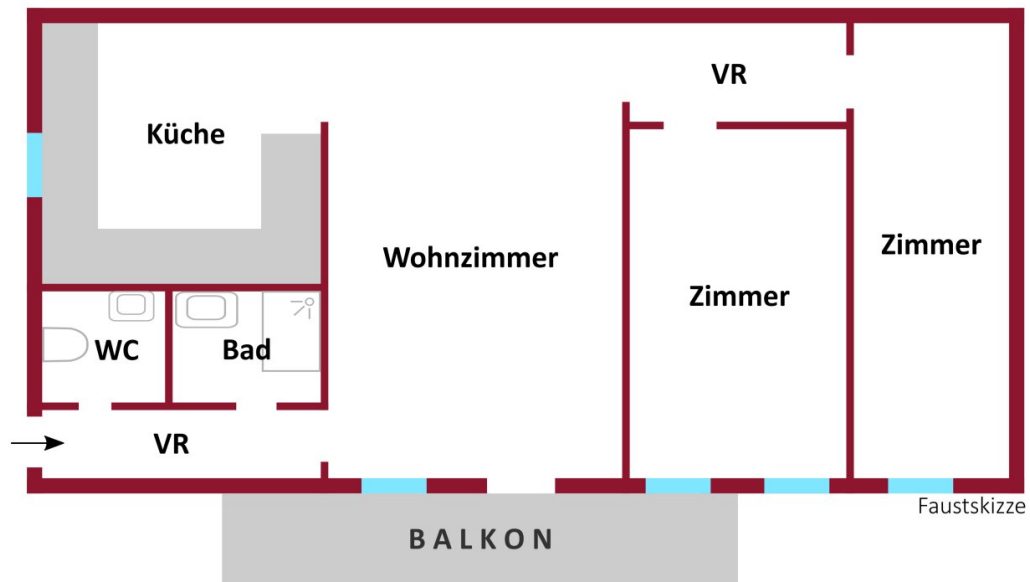
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Verkauft wird eine **hofseitig** gelegene **3 Zimmerwohnung mit Balkon**. Die Liegenschaft befindet sich im 1. Liftstock eines Altbauhauses. Die Wohnung wurde vor ca. 5 Jahren komplett saniert und bietet zusätzlich zur tollen Lage viele weitere hervorragende Vorteile.

### Raumaufteilung:

Vorraum, Wohnzimmer/Küche mit Zugang zum Balkon, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Bad mit Dusche, Toilette.

### Ausstattung:

Im Vorraum, Wohn- und Schlafräumen wurden qualitative, moderne Fliesen verlegt sowie in den Nassräume und Küche. Die Küche ist komplett eingerichtet. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

### Lage:

Nur wenige Minuten von den **Straßenbahnlinien 5, 9, 18, 49, Busstation 57A sowie der U4-Bahn-Station Schönbrunn** entfernt, genießen Sie die perfekte Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz. In unmittelbarer Nähe finden Sie alle wichtigen Einrichtungen wie Arztpraxen, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Supermärkte, Bäckereien etc. sorgen für eine optimale Nahversorgung. Schönbrunn, Parks und Grünflächen laden zur Erholung ein – hier wohnen Sie zentral und dennoch ruhig.

**Kaufpreis:** Euro 298.000,00

**Betriebskosten:** 188,57 €

**Reparaturrücklage:** 48,85 €

**Verfügbar:** nach Vereinbarung

**Provision:** 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

**Vertragsserrichtung:** 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt + Barauslagen

**Für eine Besichtigung oder weitere Fragen steht Ihnen Frau Zens unter [0664 78 78 079](tel:06647878079) oder per Mail an [a.zens@ringsmuth.at](mailto:a.zens@ringsmuth.at) zur Verfügung.**

Der Ordnung halber möchten wir festhalten, dass bei Erwerb oder Anmietung eines von uns namhaft gemachten Objektes, eine Vermittlungshonorar in der jeweils ausgewiesenen Höhe in

Rechnung gestellt wird. Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn Sie die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergeben. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes idgF. BGB Nr. 262 und 297/1996 einschließlich des § 15 Maklergesetz als vereinbart. Die Informationen und Angaben beruhen auf Unterlagen des Abgebers und sind ohne Gewähr. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtum vorbehalten.

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **Infrastruktur / Entfernungen**

#### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.000m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

#### **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 <4.000m



Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap