

**Charmante 3-Zimmer-Wohnung in Grün- Ruhelage -
gepflegt und bezugsbereit**



Objektnummer: 16345

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	78,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	219,47 €

Ihr Ansprechpartner



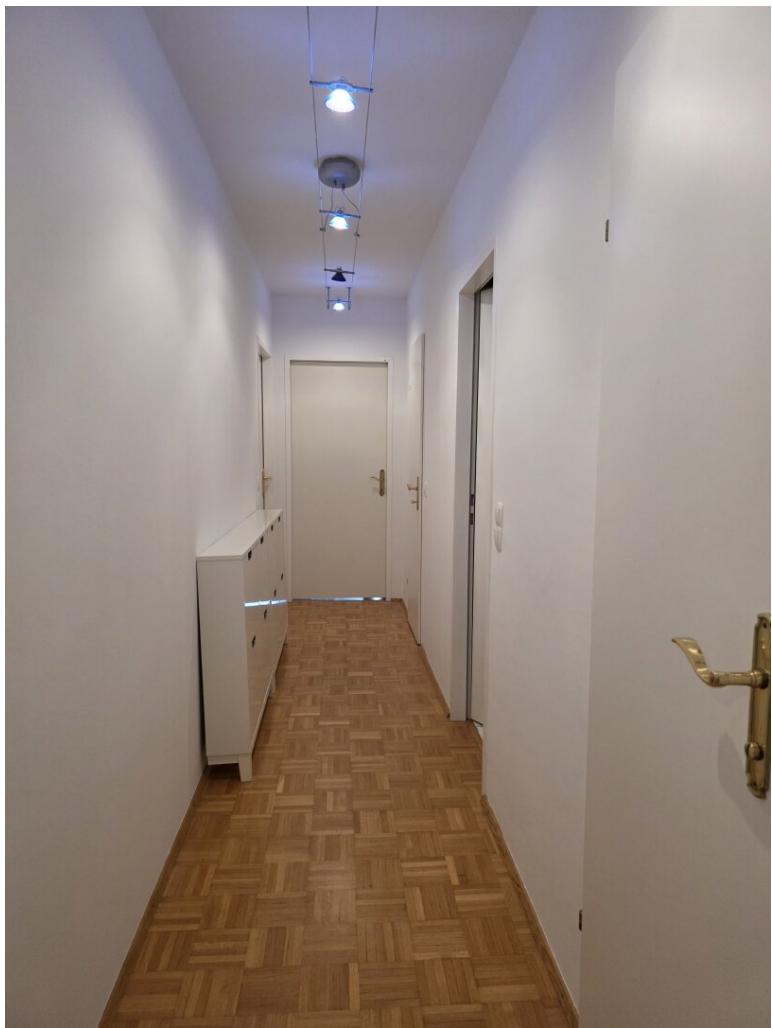
Andrea Boja ZENS

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

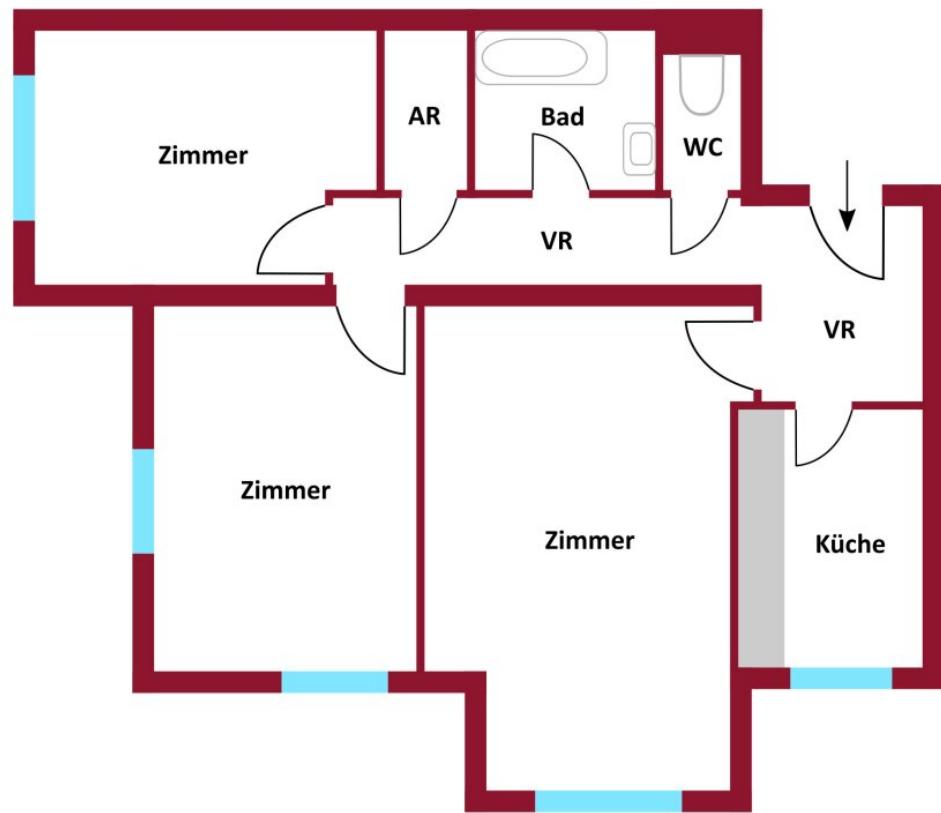
T +43 1 3709098
H +43 664 7878079

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









Objektbeschreibung

Zum Verkauf steht eine nahezu vollständig möblierte 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m². Alle Zimmer sind getrennt begehbar und die Wohnung befindet sich in einem sehr gepflegten Neubauhaus. Die Immobilie liegt im beliebten 13. Bezirk von Wien, im Nordwesten, und bietet somit eine ideale Kombination aus städtischem Komfort und naturnahem Wohnen – perfekt geeignet für Naturliebhaber und Stadtmenschen!

Raumaufteilung

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf: Einladender Vorraum, eine komplett eingerichtete Küche, ein helles Wohnzimmer, zwei ruhige Schlafzimmer, eine separate Toilette mit Handwaschbecken, ein Badezimmer mit Wanne sowie ein praktischer Abstellraum. Sämtliche Räume sind zentral begehbar und bieten dadurch ein flexibles Wohnkonzept.

Ausstattung

In Wohnzimmer, beiden Schlafzimmern und im Vorraum wurde ein hochwertiger Parkettboden verlegt, während Küche, Bad und WC mit pflegeleichten Fliesen ausgestattet sind. Die Fenster sind aus Kunststoff in Weiß gehalten und verfügen über Jalousien.

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage im Nordwesten des 13. Bezirks. In unmittelbarer Nähe lädt der malerische **Lainzer Tiergarten** zu erholsamen Spaziergängen ein. Mit der Buslinie 53 A gelangen Sie in nur 15 Minuten zur U4-Station Ober St. Veit. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Ärzten, Apotheken, Schulen und Kindergärten. Für den täglichen Bedarf stehen Supermärkte, Bäckereien und weitere Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung – das nahegelegene Einkaufszentrum „Auhof Center“ erreichen Sie in nur 9 Minuten mit dem Auto.

Insgesamt eignet sich die Wohnung ideal für junge Familien, die sowohl die Vorteile des Stadtlebens als auch das Wohnen im Grünen genießen möchten.

Kaufpreis und Konditionen

Kaufpreis: Euro 649.000,00

Betriebskosten inkl. Reparaturrücklage: 219,47 Euro

Verfügbar: ab sofort

Provision: 3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt

Vertragserrichtung: 1,5 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt sowie Barauslagen

Kontakt

Für eine unverbindliche Besichtigung oder bei weiteren Fragen steht Ihnen Frau Zens unter 664 78 78 079 oder per Mail an a.zens@ringsmuth.at gerne zur Verfügung.

Hinweise

Der Ordnung halber möchten wir festhalten, dass beim Erwerb oder bei der Anmietung eines von uns vermittelten Objektes ein Vermittlungshonorar in der jeweils ausgewiesenen Höhe zu entrichten ist. Die Provisionspflicht besteht auch dann, wenn die Ihnen überlassenen Informationen an Dritte weitergegeben werden. Für dieses Angebot gelten die Bestimmungen des Maklergesetzes in der geltenden Fassung (BGB Nr. 262 und 297/1996) einschließlich § 15 Maklergesetz als vereinbart. Alle Angaben und Informationen basieren auf den Unterlagen des Abgebers und erfolgen ohne Gewähr. Wir weisen auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Eigentümer hin. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen. Irrtümer 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 <1.000m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.000m

Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <4.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <1.000m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <2.000m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap