PURE ENTSPANNUNG! Riesiger Garten mit Blick ins Grüne I auch ideal f. gewerbliche Nutzung I Garage I Alarmanlage I



Garten

Objektnummer: 16348

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,20 m²
Nutzfläche:	395,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Stellplätze:	1
Garten:	247,00 m²
Kaufpreis:	699.000,00 €

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













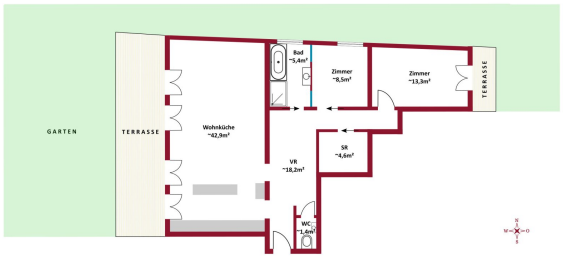




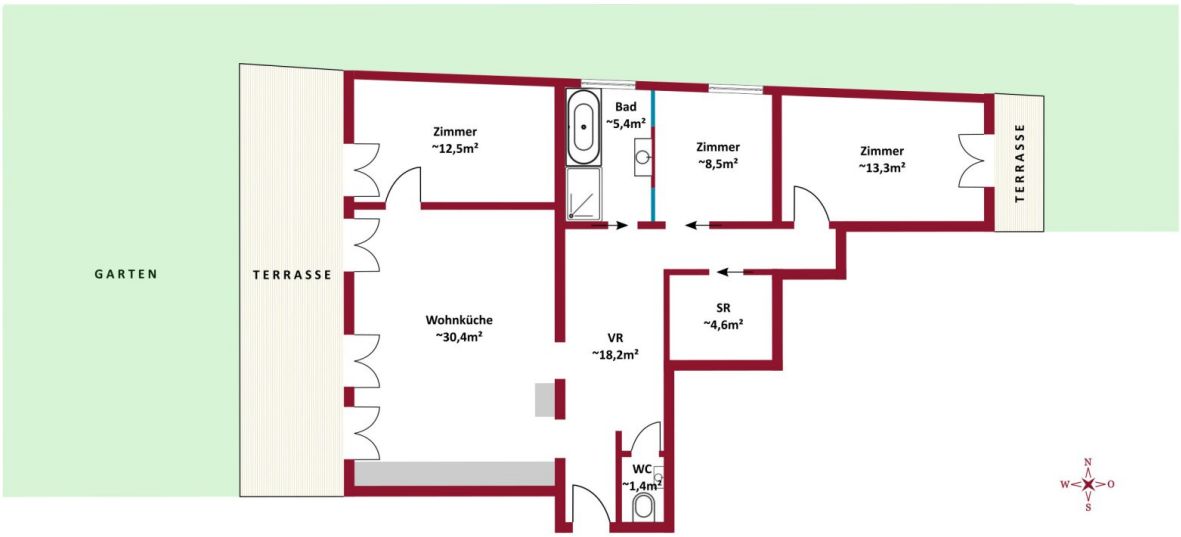


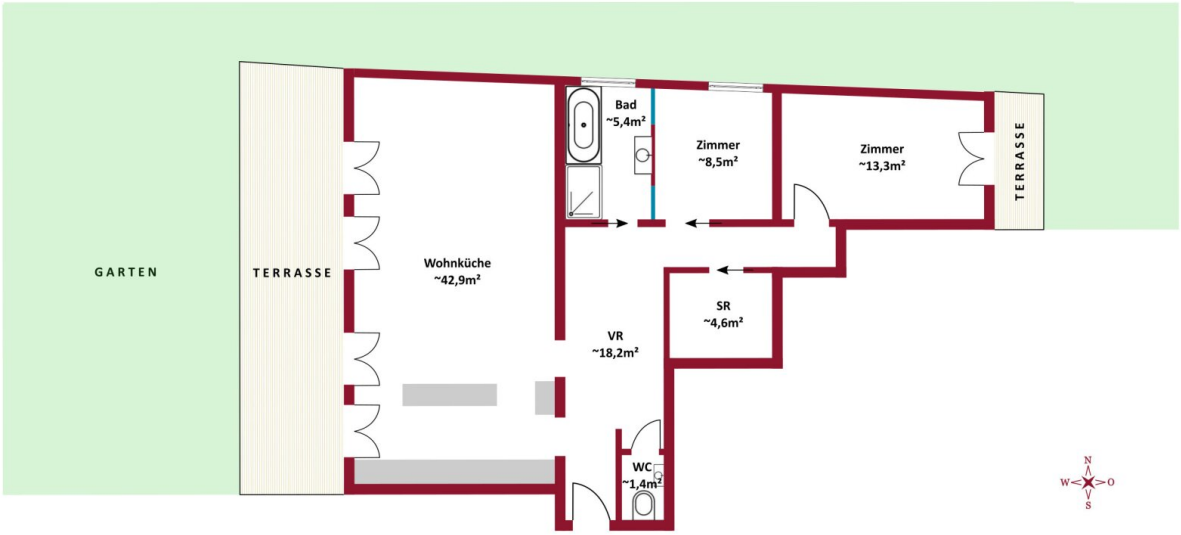



Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 730.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 73.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 73.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 657.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 2.288,24 2.470,84 2.880,99 3.746,50
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.

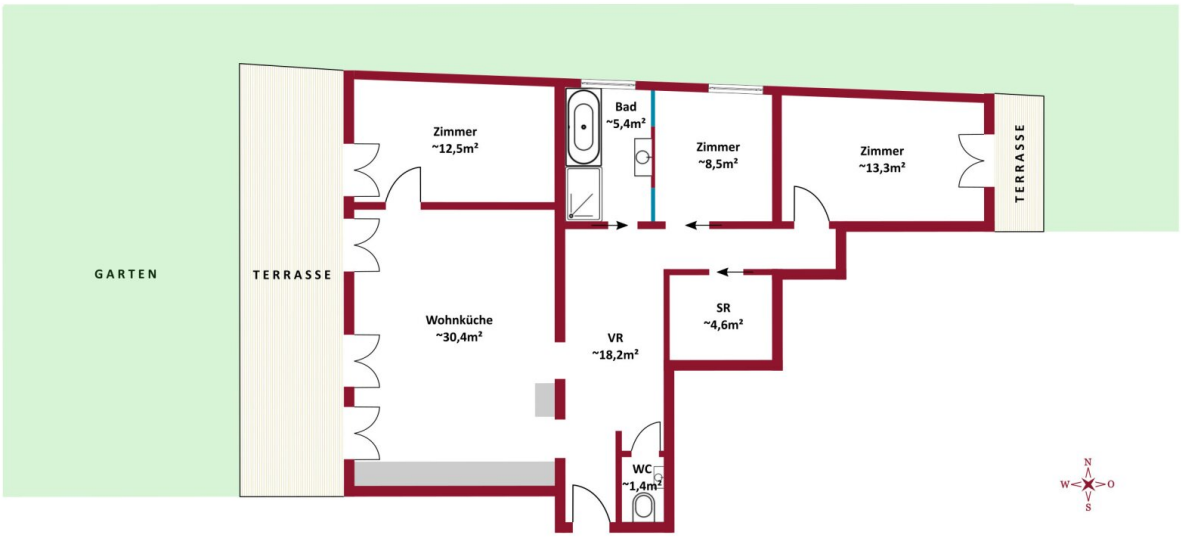

GARTEN
TERRASSE
Wohnküche ~42,9m²
Bad ~5,4m²
Zimmer ~8,5m²
Zimmer ~13,3m²
TERRASSE
SR ~4,6m²
VR ~18,2m²
WC ~1,6m²

ALTERNATIV-PLAN




GARTEN
TERRASSE
Wohnküche
~42,9m²
Bad
~5,4m²
Zimmer
~8,5m²
Zimmer
~13,3m²
TERRASSE
SR
~4,6m²
VR
~18,2m²
WC
~1,4m²
N
W
O
S

ALTERNATIV-PLAN



Objektbeschreibung

Treten Sie herein & lassen Sie den ganzen Alltagsstress hinter sich!

Hier erwarten Sie Ruhe, Sonne und ein Gefühl von Freiheit.

Der **riesige, ca. 247 m² große Eigengarten** ist ein wahrer Hingucker und verleiht diesem Zuhause ein **gemütliches Urlaubsfeeling**. Auf **2 einladenden Terrassen** genießen Sie entspannte Stunden im Liegestuhl oder angenehme Grillabende mit Familie und Freunden!

Oder wie wäre es, die Entspannung auf ein neues Level zu heben und **im Garten einen Pool** zu realisieren? Platz dafür ist auf jeden Fall vorhanden!

Aber auch für all jene, die **Wohnen und Arbeiten** unter einem Dach vereinen möchten, ist diese **Wohnung ideal geeignet**! Durch den **separaten Zugang über die vordere Terrasse** bietet die Wohnung perfekte Voraussetzungen, um einen Bereich als Büro oder Praxis zu gestalten.

Einige der Highlights auf einen Blick:

- beeindruckender Eigengarten mit Blick ins Grüne
- durch Adaptierungsarbeiten könnte ein viertes Zimmer dazugewonnen werden (s. Alternativplan)
- 2 Terrassen
- separater Zugang zur Wohnung über die vordere Terrasse
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- voll ausgestattete Marken-Küche (Eggersmann) mit reichlich Stauraum und Arbeitsfläche

- Alarmanlage
- elektrische Rollläden
- Tageslichtbad mit Badewanne und Walk-In-Dusche
- 2008 modernisiert
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Garagenstellplatz
- Kellerabteil
- Waschküche

Die **Wohnfläche von ca. 94,2m²** erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:

- geräumiges Vorzimmer, aus welchem alle Räume zentral begehbar sind
- großzügige Wohnküche mit vielen Terrassenausgängen, die für eine lichterfüllte Atmosphäre sorgen
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- WC mit Handwaschbecken
- Schrankraum

Der Kaufpreis:

Der Kaufpreis für die Wohnung beläuft sich auf **699.000,-- Euro.**

Der Garagenplatz muss miterworben werden. Der Kaufpreis für den Garagenstellplatz beläuft sich auf **29.000,-- Euro.**

Somit Gesamtkaufpreis: 728.000,-- Euro

Die Lage:

Es bedarf **nur einen Schritt vor die Tür**!

Von **Nahversorgung über optimale öffentliche Verkehrsanbindung bis zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten** – hier finden Sie alles, was das Leben angenehm macht.

Unter anderem sind das **Lainzer Tor**, der **Schlosspark Schönbrunn** sowie das **Hietzinger Bad** schnell und bequem zu erreichen!

Bahnhof Speising: ca. 300m

Straßenbahn:

10, 52, 60: ca. 150m

62: ca. 500m

Bus:

56A, 56B: ca. 300m

Kindergarten: ca. 400m

Volksschule: ca. 350m

Billa: ca. 240m

Hofer: ca. 550m

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.

Infrastruktur / Entfernungen

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

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap