

**Wohnen mit Stil, edle Atmosphäre, Grünblick, Ruhelage,  
Garage, Sauna**



**Objektnummer: 16399**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                         |   |
|-------------------------|---|
| <b>Art:</b>             | Wohnung                                 |
| <b>Land:</b>            | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>         | 1160 Wien                               |
| <b>Zustand:</b>         | Neuwertig                               |
| <b>Alter:</b>           | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>      | 44,13 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>          | 2                                       |
| <b>Bäder:</b>           | 1                                       |
| <b>WC:</b>              | 1                                       |
| <b>Keller:</b>          | 3,42 m <sup>2</sup>                     |
| <b>Heizwärmebedarf:</b> | <b>C</b> 53,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Kaufpreis:</b>       | 280.000,00 €                            |
| <b>Betriebskosten:</b>  | 89,20 €                                 |
| <b>Heizkosten:</b>      | 50,00 €                                 |
| <b>USt.:</b>            | 17,04 €                                 |

## 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.



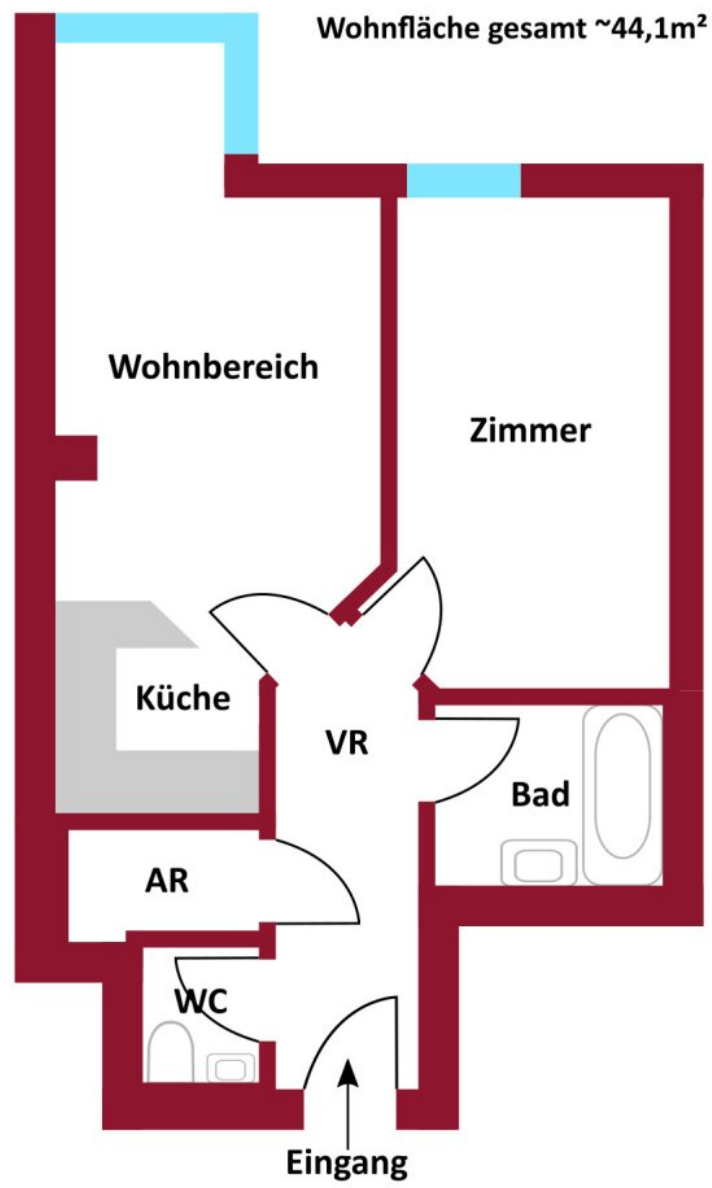












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine zwei Zimmer Wohnung mit perfekter Raumaufteilung. Die Wohnung besticht durch ihre praktische Raumaufteilung und die hellen, freundlichen Räume, die durch große Fenster lichtdurchflutet werden mit **Blick ins Grüne**.

**Raumaufteilung:** Vorraum, Abstellraum, Bad mit Badewanne, WC, Wohn-Küche und Schlafraum.

Im Haus befinden sich eine **Sauna, Fitnessraum** sowie ein kleiner **Schwimmbecken** im **Garten**.

Die Wohnung wird derzeit noch befristet bewohnt und steht Ihnen nach Vereinbarung frei zur Verfügung.

**Kaufpreis Wohnung:** € 280.000,--

Betriebskosten: € 218,22 (BK € 98,--,HK € 37,42, WW € 20,70, Rep. Rückl. € 61,98)

**Kaufpreis Garagen PKW Stellplatz:** € 34.000,--

Betriebskosten Garagenstellplatz: € 23,58 mtl.

**Lage:** Die Buslinie 45A ist fußläufig erreichbar und führt direkt zur U3 Station Ottakring, zur Schnellbahn S45 sowie Straßenbahnlinie 44.

Ein weiterer Vorteil dieser Immobilie ist die hervorragende Verkehrsanbindung. Der nahegelegene Bus bringt Sie unkompliziert in die Innenstadt und zu den besten Sehenswürdigkeiten, die Wien zu bieten hat. Genießen Sie die Flexibilität, die Ihnen diese Lage bietet, während Sie gleichzeitig die Ruhe eines Wohngebiets schätzen können.

In unmittelbarer Nähe finden Sie eine Vielzahl von Annehmlichkeiten. Die örtliche Klinik sorgt dafür, dass Sie sich bei gesundheitlichen Anliegen in besten Händen wissen.

Diese Wohnung in 1160 Wien bietet Ihnen die perfekte Kombination aus urbanem Leben und komfortablem Wohnen.

Zögern Sie nicht, sich diese Gelegenheit nicht entgehen zu lassen und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin. Für weitere Fragen steht Ihnen Frau Andrea Boja ZENS unter +43 664 78 78 079 oder per E-Mail [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 <1.500m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <3.000m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.500m  
Bäckerei <1.500m  
Einkaufszentrum <2.000m

#### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <2.000m  
Polizei <1.500m

#### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap