

**Ca. 9 Minuten vom Augarten! U6 in Gehweite | ruhige
Loggia | Innenhoflage |**



Objektnummer: 16412

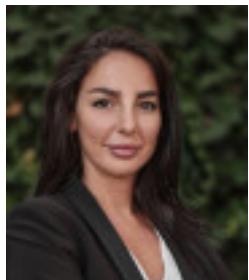
Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Wohnfläche:	61,50 m ²
Nutzfläche:	64,50 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Kaufpreis:	289.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



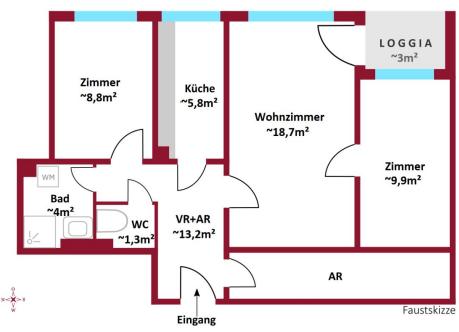
Maja Arsic

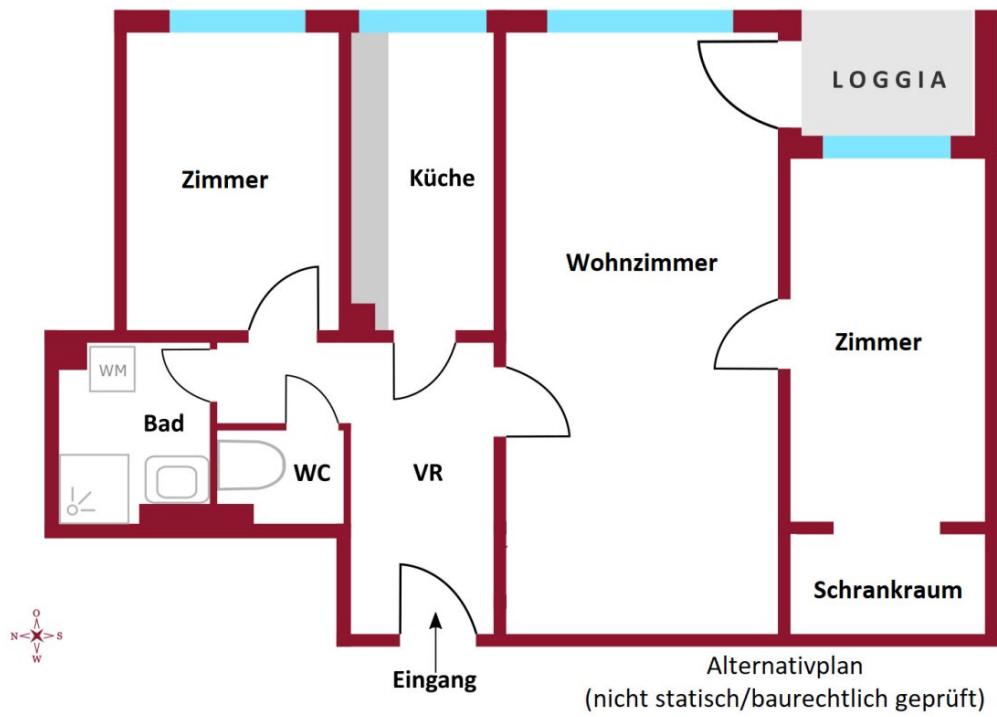
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

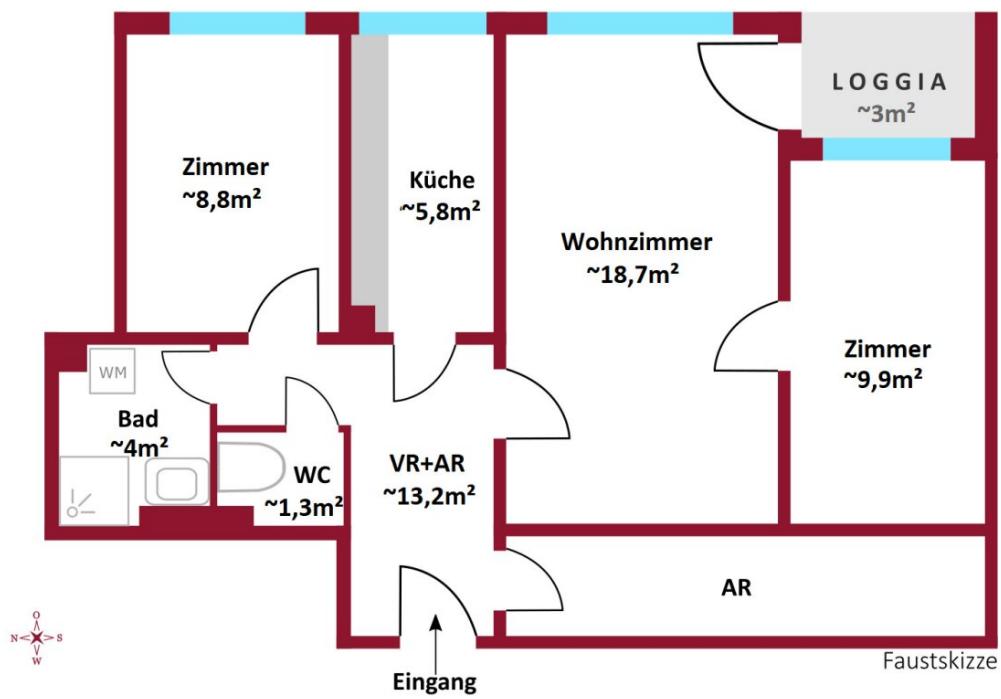
T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

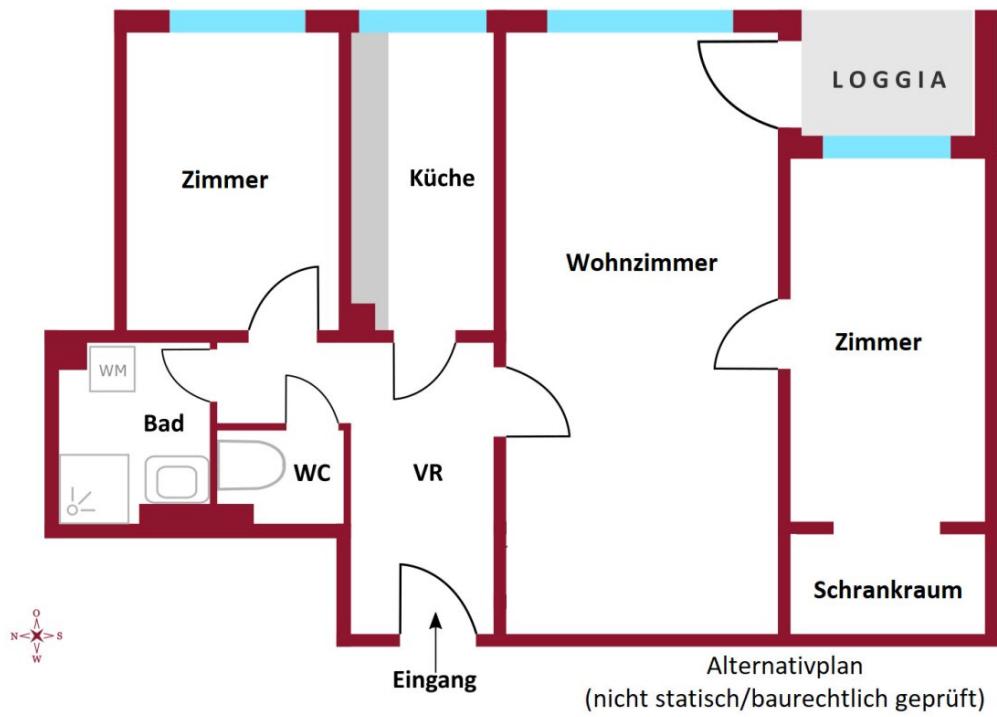
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











Objektbeschreibung

Ruhig gelegen und dennoch äußerst zentral – nur wenige Gehminuten von der U-Bahn entfernt.

Die Wohnung besticht mit einer **durchdachten und sehr vorteilhaften Raumaufteilung**, welche **vielfältiges Gestaltungspotential** aufweist!

Die Alternativpläne bieten Ihnen einen Einblick darüber, wie der Grundriss evtl. angepasst werden könnte.*

Einige der Highlights auf einen Blick:

- TOP-Lage
- in den ruhigen Innenhof ausgerichtete Loggia
- voll ausgestattete, separate Küche
- großzügliches Vorzimmer
- unglaublich großer Abstellraum
- Renovierung des Badezimmers ca. 2022/2023
- Lift im Haus
- zugehöriges Kellerabteil
- Waschküche

Die gut aufgeteilte Wohnfläche von ca. 61,5m² erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:

- Vorraum, aus dem alle Räume, mit Ausnahme eines Schlafzimmers, zentral begehbar sind
- Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC
- großzügiger Abstellraum

Betriebskosten:

Die derzeitigen monatlichen Betriebskosten belaufen sich auf 290,65€ inkl. Rücklage, Heizung und USt.

Die Lage:

Eine TOP-Lage!

Ihre zukünftige Nachbarschaft überzeugt auf ganzer Linie! Die Wohnung ist **nur wenige Gehminuten von der U6 sowie vom Augarten entfernt**.

Diverse öffentliche Verkehrsmittel sowie Lebensmittelgeschäfte, Apotheken und Bildungseinrichtungen stehen in der unmittelbaren Umgebung zur Verfügung.

Augarten ca. 650m

U6 ca. 450m

Bus:

5A fast vor der Tür

5B ca. 500m

37A ca. 550m

Straßenbahn:

5,12 ca. 400m

2, 12, 30, 31, O ca. 550m

Bahnhof Traisengasse ca. 850m

Spar ca. 450m

Billa Plus ca. 550m

Kindergarten: ca. 300m

Volksschule: ca. 300m

Mittelschule: ca. 270m

*Die Alternativpläne stellen lediglich Vorschläge dar und wurden nicht auf ihre baurechtliche Zulässigkeit geprüft.

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

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

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap