

**ERSTBEZUG I Marschallplatz I DG-Terrasse mit Weitblick I
hohe Decken I Klimaanlage I**



Wohnküche_KI-bearbeitet

Objektnummer: 16446

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,25 m²
Nutzfläche:	108,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 47,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	528.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

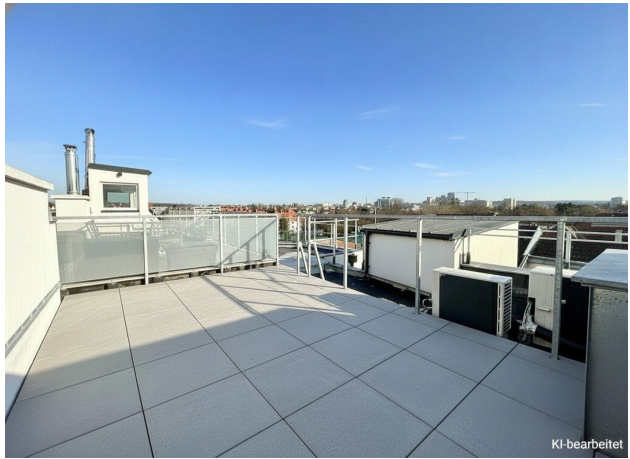
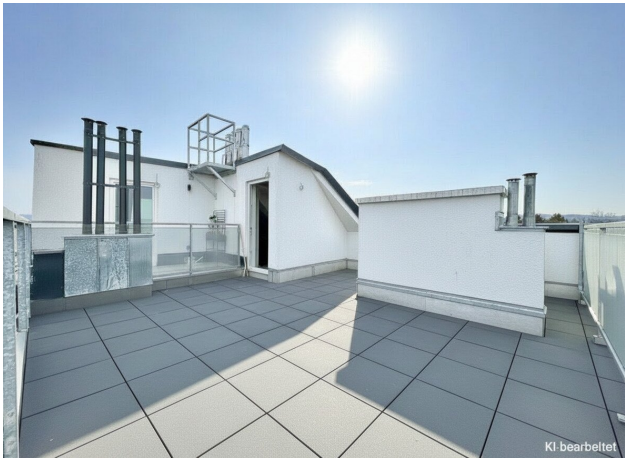
Ihr Ansprechpartner



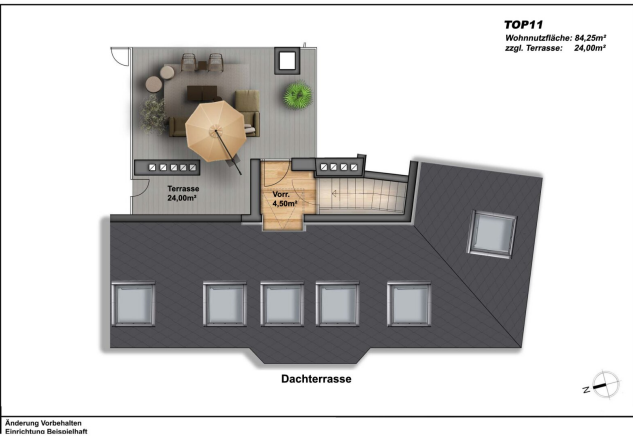
Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30









Dachgeschoß

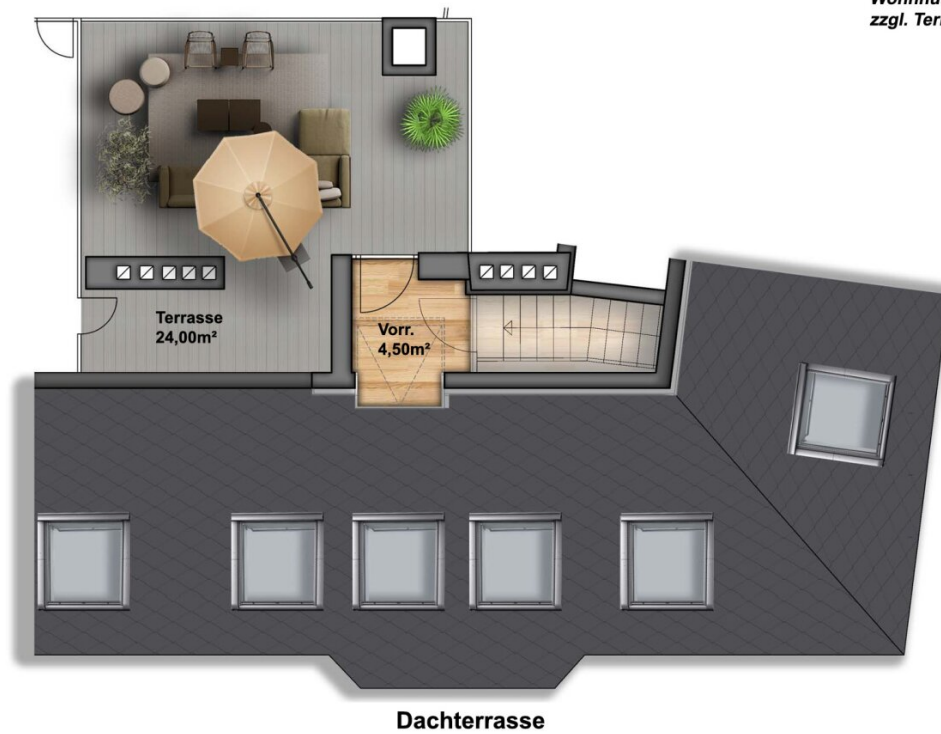


Änderung Vorbehalten
 Einrichtung Beispielhaft

TOP11

Wohnnutzfläche: 84,25m²

zzgl. Terrasse: 24,00m²



Änderung Vorbehalten
Einrichtung Beispielhaft

Objektbeschreibung

Im schönen Hetzendorf - direkt beim Marschallplatz!

Das Motto lautet: **Luft und Freiheit!**

Bereits beim Betreten dieser Wohnung werden Sie von einem **lichtdurchfluteten und äußerst einladenden Ambiente** empfangen.

Die Wohnung überzeugt nicht nur durch einen **kompakten und durchdachten Grundriss**, sondern auch mit einer **charmanten Dachterrasse**, die einen **beeindruckenden Weitblick** bietet.

Die Wohnung befindet sich aktuell noch im **belagsfertigen Zustand** - somit können Sie Ihren Wünschen freien Lauf lassen und die Wohnung ganz nach Ihrem Geschmack fertigstellen! Eine schlüsselfertige Ausführung ist gegen Aufpreis ebenfalls möglich!

Einige der Highlights auf einen Blick:

- beliebte Lage - Hetzendorf
- Dachterrasse mit Weitblick
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Badezimmer mit Anschluss für Dusche und Badewanne
- die Wohnung kann belags- oder schlüsselfertig erworben werden

Auf einer **Wohnfläche von ca. 84,3 m²** erstrecken sich die folgenden Räumlichkeiten:

- Vorzimmer, aus welchem jeder Raum zentral begehbar ist
- lichterfüllte Wohnküche mit Stiegenaufgang zur Dachterrasse
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum/Technikraum

Kaufpreis:

Kaufpreis belagsfertige Variante: 528.000,-- Euro

Kaufpreis schlüsselfertige Variante: 598.000,-- Euro

Lage:

Alles, was das Herz begehrt.

Einfach vor die Tür gehen und am **ruhigen Marschallplatz entspannen** oder doch **bis zum Schloss Hetzendorf spazieren**? Auch **Schönbrunn** kann mit einem **Spaziergang gemütlich erreicht werden**.

In der **unmittelbaren Umgebung** stehen Ihnen **Ärzte, Apotheken, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten** sowie eine **spitzen Verkehrsanbindung** zur Verfügung. Auch **Schulen und Kindergärten** sind **fußläufig erreichbar**.

Billa ca. 180m

Spar ca. 400m

Bus 16A und **63A** vor der Tür

Bus 56A und **58B** ca. 350m

Straßenbahn 62 ca. 500m

Bahnhof Hetzendorf ca. 1,1km

Kindergarten ca. 650m

Volksschule ca. 170m

Mittelschule ca. 72m

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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <3.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap