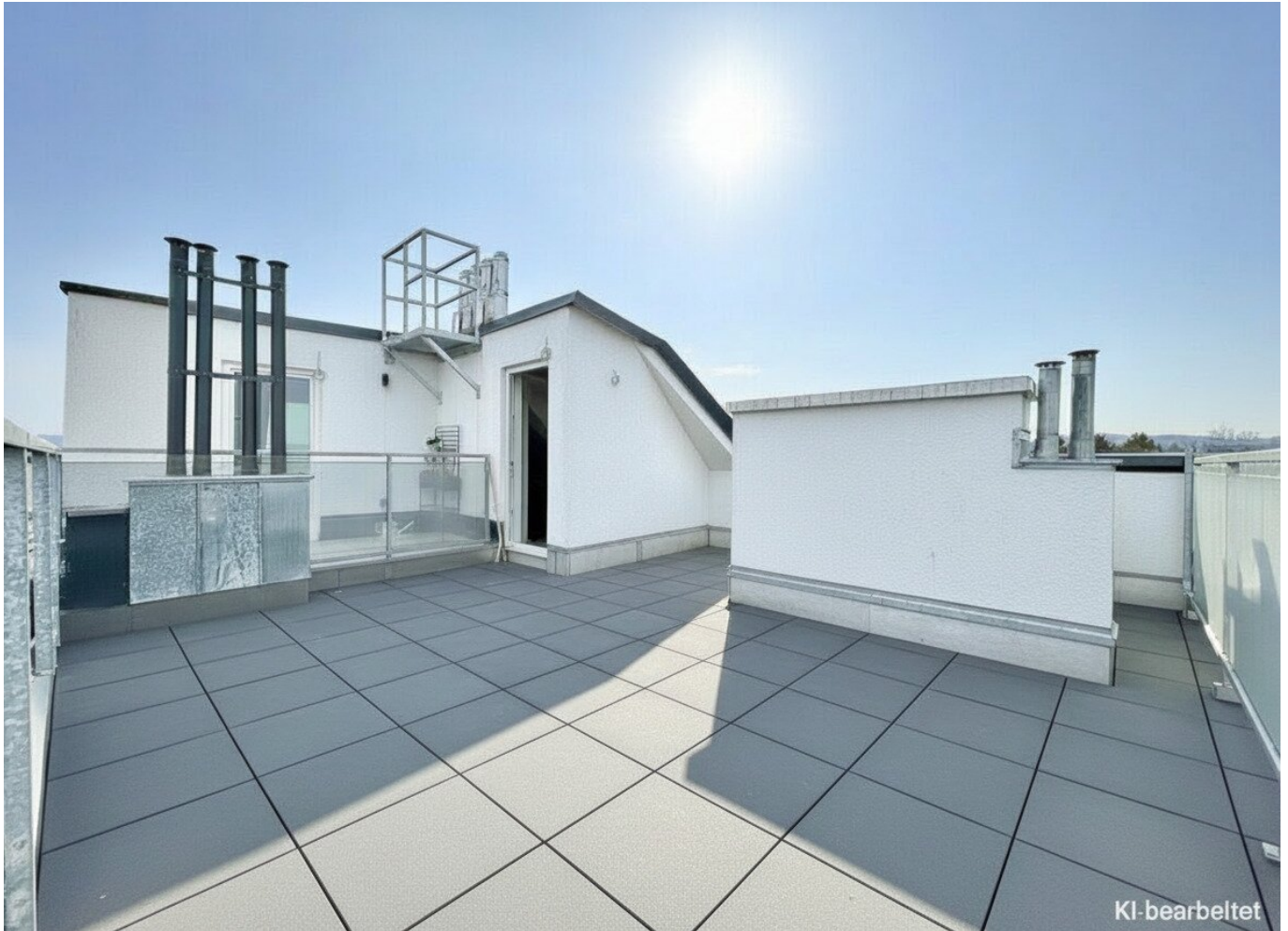


**ERSTBEZUG I Marschallplatz I DG-Terrasse mit Weitblick I  
schlüsselfertig I hohe Decken I Klimaanlage I**



**Objektnummer: 16448**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	84,25 m²
<b>Nutzfläche:</b>	108,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,73
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

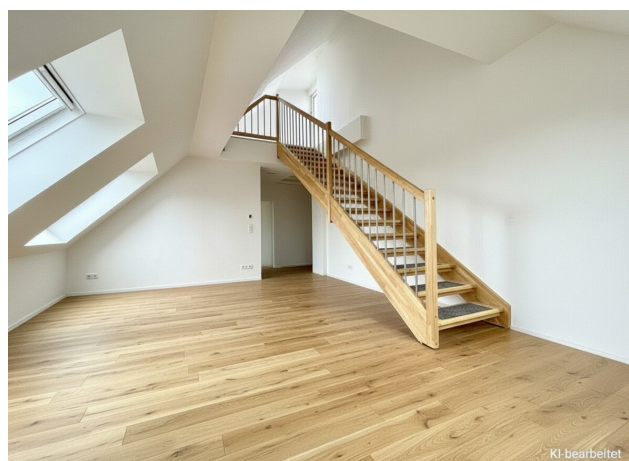
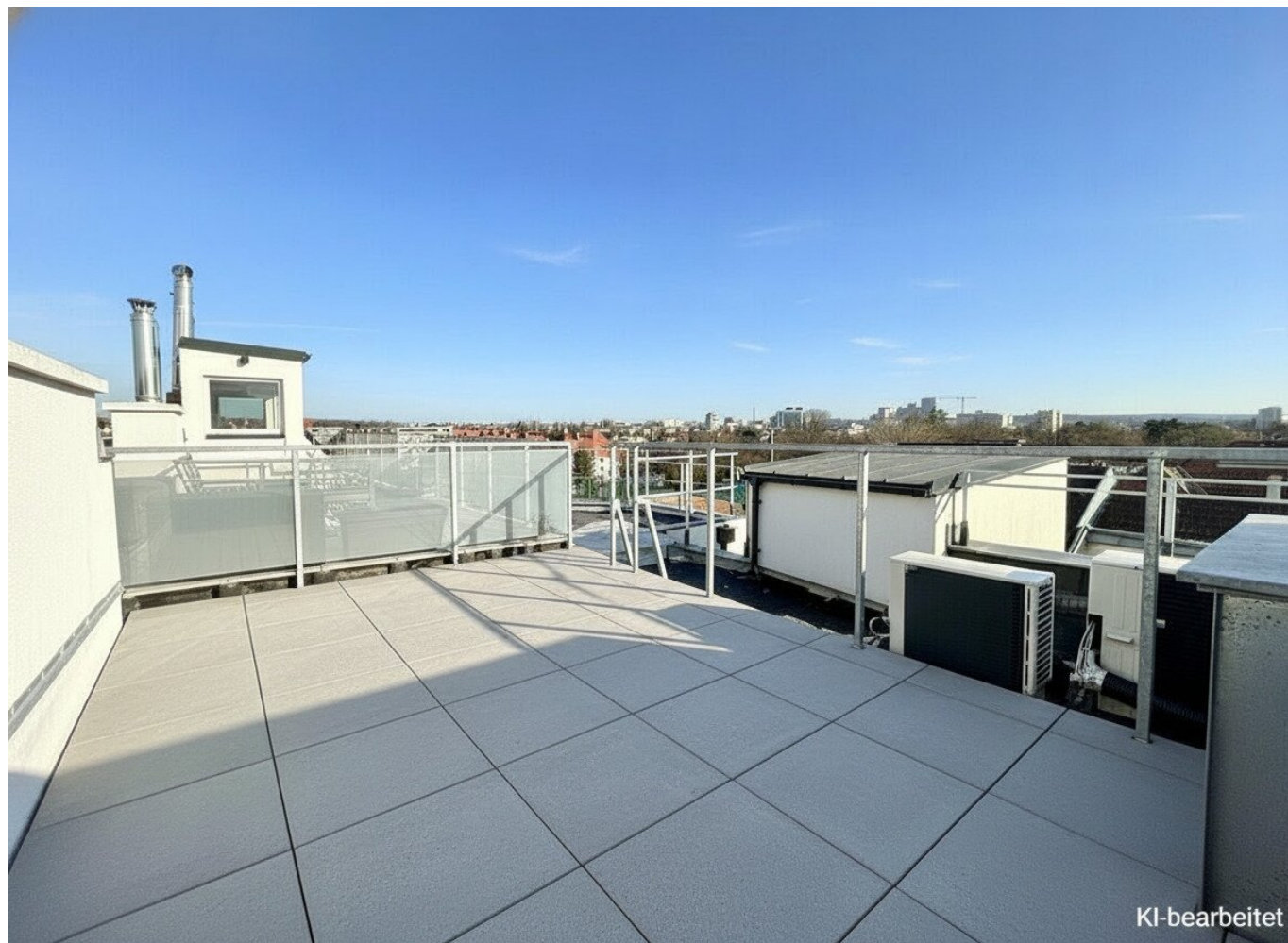
## Ihr Ansprechpartner



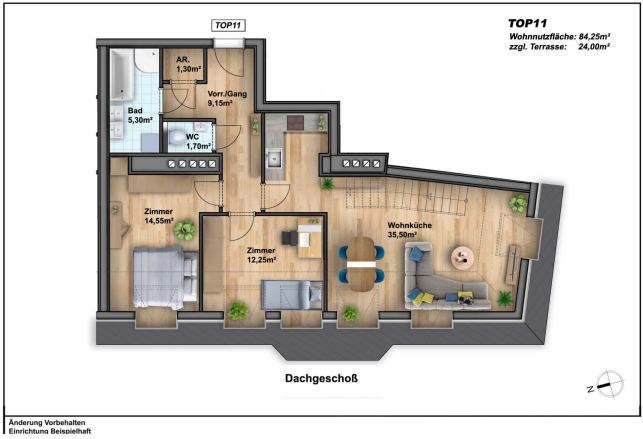
**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30



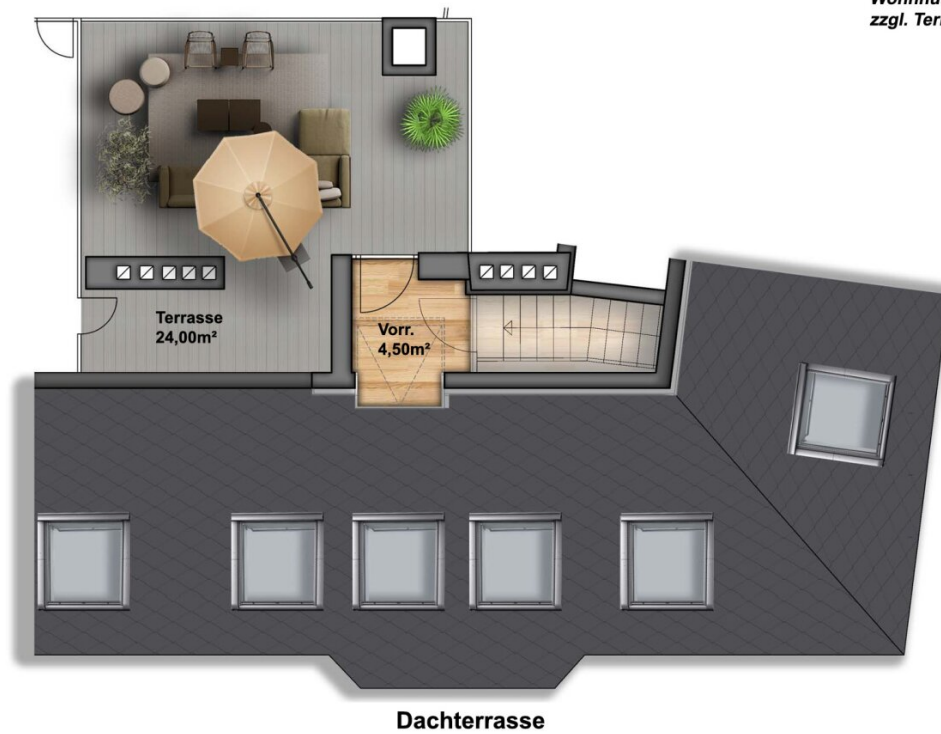




### TOP11

Wohnnutzfläche: 84,25m<sup>2</sup>

zzgl. Terrasse: 24,00m<sup>2</sup>



Änderung Vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft



**Dachgeschoß**

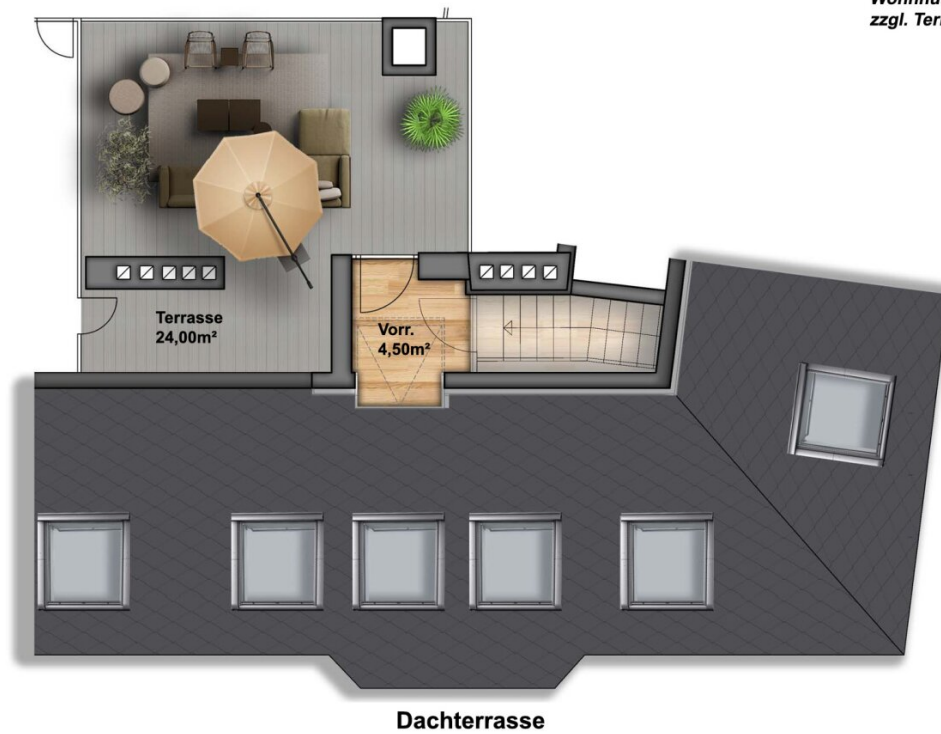


Änderung Vorbehalten  
 Einrichtung Beispielhaft

# TOP11

Wohnnutzfläche: 84,25m<sup>2</sup>

zzgl. Terrasse: 24,00m<sup>2</sup>



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.

**Einige der Highlights auf einen Blick:**

- beliebte Lage - Hetzendorf
- Dachterrasse mit Weitblick
- Fußbodenheizung
- Luftwärmepumpe
- Klimaanlage
- Kellerabteil
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- geplante Ausstattung mit Parkett (Änderungswünsche können berücksichtigt werden)

Die Wohnung befindet sich aktuell noch im belagsfertigen Zustand, wird vom Verkäufer jedoch schlüsselfertig übergeben - somit können evtl. Änderungswünsche noch berücksichtigt werden!



Es besteht ebenfalls die Möglichkeit, die Wohnung im belagsfertigen Zustand zu einem Kaufpreis von 528.000,-- Euro zu erwerben.

Auf einer **Wohnfläche von ca. 84,3 m<sup>2</sup>** 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

#### **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](http://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