

**U1 in 5 Minuten erreichbar - Kurzzeitvermietung möglich -  
Lift im Haus - Zusammenlegung von Wohnungen möglich**



**Objektnummer: 16455**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	39,77 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	39,77 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,94
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

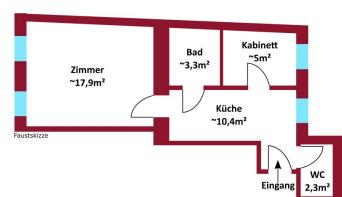


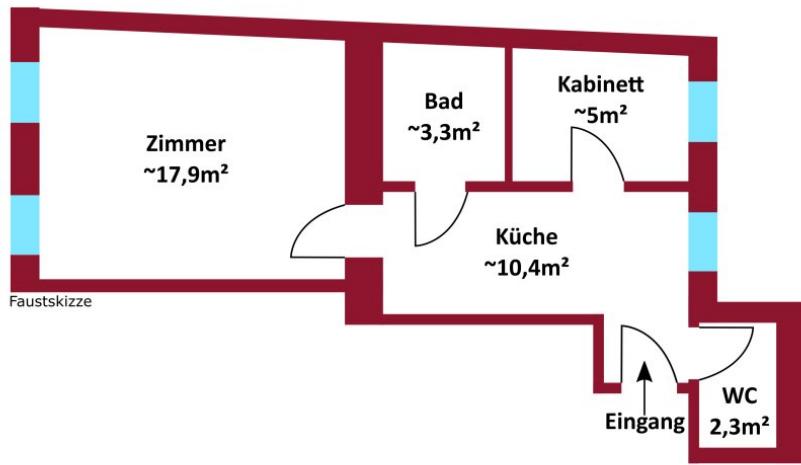
**Magalie Felsinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T 01 3709098  
H 06641032025

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





# Objektbeschreibung

## Exklusive sanierungsbedürftige Altbau Wohnungen - Neubauwohnungen im Dachgeschoss - Grundrisse Veränderbar

Das Projekt im Herzen des 10. Wiener Bezirks, Favoriten, präsentiert eine moderne und vielseitige Wohn- und Geschäftslösung. Das Gebäude erstreckt sich über fünf Stockwerke, einschließlich des Hochparterres, und verfügt über ein ausgebautes Dachgeschoß, das zusätzlichen Wohnraum und beeindruckende Aussichten bietet.

Insgesamt bietet das Projekt 26 individuelle Wohneinheiten, die von ca. **26,6 m<sup>2</sup>** bis zu großzügigen ca. **70 m<sup>2</sup>** reichen. Diese Vielfalt an Größen ermöglicht es, unterschiedliche Bedürfnisse und Lebensstile zu berücksichtigen. Von gemütlichen Einzimmerapartments bis hin zu großzügigen Vierzimmerwohnungen, bietet das Projekt eine breite Palette an Möglichkeiten. Mit einem Aufzug ausgestattet, gewährleistet das Gebäude eine komfortable Zugänglichkeit zu den verschiedenen Etagen.

Besonders herausragend ist die Möglichkeit der Zusammenlegung von Wohnungen, was den Bewohnern die Flexibilität gibt, ihre Wohnfläche nach individuellen Bedürfnissen zu gestalten. Diese Anpassungsfähigkeit unterstreicht den modernen Ansatz des Projekts und schafft Raum für persönliche Entfaltung.

### Verfügbare Einheiten im Haus:

- Top **15**: 1. OG, 2 Zimmer; WFL ca. 39,76 m<sup>2</sup>; **149.000,-- Euro**
- Top **19**: 2. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 45,26 m<sup>2</sup>; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **23**: 2. OG, 3 Zimmer; WFL ca. 57,50 m<sup>2</sup>; **219.000,-- Euro**
- Top **26**: 3. OG, 1 Zimmer; WFL ca. 42,38 m<sup>2</sup>; **169.000,-- Euro** (nicht saniert)
- Top **30**: 3. OG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 46,74 m<sup>2</sup>; **189.000,-- Euro**
- Top **33**: DG, 1,5 Zimmer; WFL ca. 61,42 m<sup>2</sup>; **285.000,-- Euro**
- Top **34**: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 30,05 m<sup>2</sup>; **149.000,-- Euro**

- Top 35: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 48,92 m<sup>2</sup>; **235.000,-- Euro**
- Top 36: DG, 1 Zimmer; WFL ca. 36,88 m<sup>2</sup>; **175.000,-- Euro**
- Top 37: DG, 2 Zimmer; WFL ca. 64,04 m<sup>2</sup>; **299.000,-- Euro**
- Geschäftslokal 1: Souterraine, NFL ca. 107,66 m<sup>2</sup>, **199.000,-- Euro**
- Geschäftslokal 2: Souterraine, NFL ca. 67 m<sup>2</sup>, **129.000,-- Euro**

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

Lt. Wohnungseigentumsvertrag besteht (im Rahmen der gesetzlichen Verordnungen) die **Möglichkeit der Kurzzeitvermietung**.

**Sonderwünsche können gerne in gemeinsamer Absprache berücksichtigt werden.**

## **TOP 18**

Die Wohnung besteht aus **2 Zimmer**, mit knapp **40m<sup>2</sup> Wohnfläche** und gliedert sich in folgende, funktionelle Raumaufteilung:

- **Vorraum**
- **Zimmer**
- **Badezimmer mit Dusche,**
- **Toilette mit Waschbecken**

- **Kabinett**

Die Wohnung befindet sich im 1. Liftstock.

**Kaufpreis:**

**Der Kaufpreis beläuft sich auf 149.000,-- Euro.**

Bei erfolgreichem Geschäftsabschluss fällt eine **Provision von 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.** an.

**Betriebskosten:**

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf **170,81 Euro inkl. USt.**

**Interesse geweckt?**

Für Fragen oder die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen

**Frau Magalie Felsinger** gerne zur Verfügung:

? **0664 103 20 25**

? [www.ringsmuth-immobilien.at](http://www.ringsmuth-immobilien.at)

*Irrtümer und Änderungen vorbehalten.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap