

**Neubau-ERSTBEZÜGE in TOP-Lage I Luftwärmepumpe I  
geräumige Grundrisse I ruhige Freiflächen I voll  
ausgestattete Küchen**



**Objektnummer: 16463**

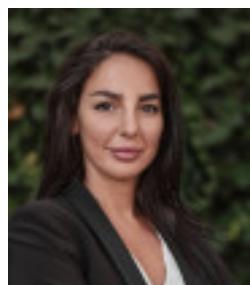
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	93,85 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,83
<b>Kaufpreis:</b>	598.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	5.795,70 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

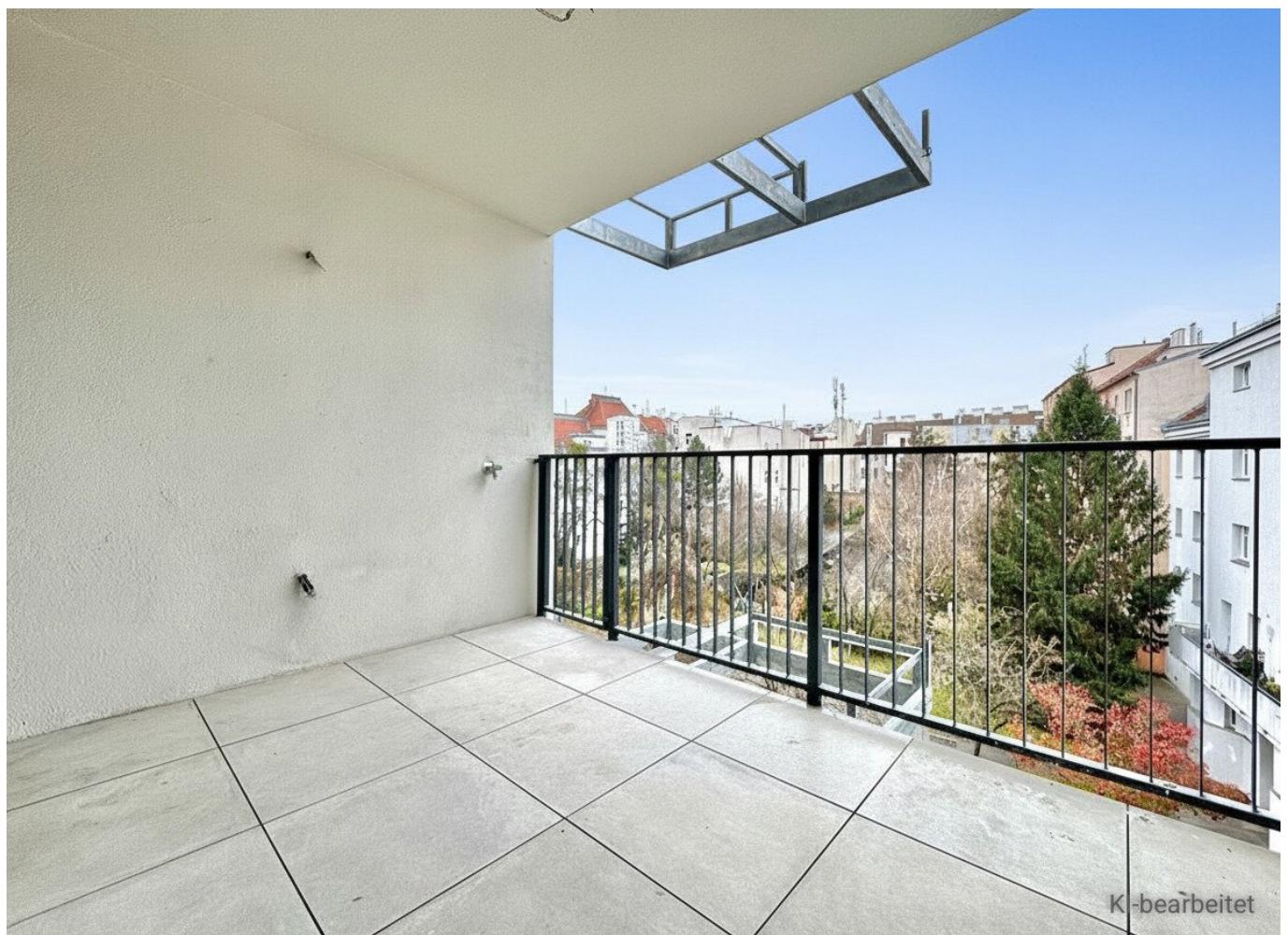
## Ihr Ansprechpartner



**Maja Arsic**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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



**TOP18**

Wohnnutzfläche: 93,85m<sup>2</sup>  
zzgl. Loggia: 9,33m<sup>2</sup>



3.Obergeschoß

Aenderung vorbehalten  
Einrichtung Beispielhaft

**TOP18**

Wohnnutzfläche: 93,85m<sup>2</sup>  
zzgl. Loggia: 9,33m<sup>2</sup>

**3.Obergeschoß**

# Objektbeschreibung

## ERSTBEZÜGE in TOP-Lage!

Mitten in einer der **attraktivsten Wohngegenden Ottakrings** wurden **6 exklusive Wohnungen** geschaffen – nur einen Schritt vor die Tür und alles, was das Herz begehrt, ist griffbereit!

Von **durchdachten Grundrissen über moderne Ausstattung** bis hin zu ruhigen, **in den Innenhof ausgerichteten Freiflächen** stehen die Bedürfnisse des Menschen hier stets im Mittelpunkt.

Es erwarten Sie **6 großzügige 3- bis 4-Zimmer-Wohnungen** mit Wohnflächen von ca. **85 bis 97m<sup>2</sup>**. Alle Einheiten verfügen über **Loggien oder Balkone**, teilweise besteht zudem die **Möglichkeit zur Adaptierung einer Dachterrasse**.

**Einige der Highlights auf einen Blick für Sie:**

- Erstbezüge
- 3 bis 4 Zimmer
- Wohnflächen von 85 bis 97m<sup>2</sup>
- jede Wohnung verfügt über eine Freifläche (Loggia, Balkon)
- 2 Bäder pro Wohnung (mit Ausnahme von Top 21 und Top 22)
- Luftwärmepumpe
- Fußbodenheizung
- elektrische Außenbeschattungen
- 3-fach-Verglasung

- voll ausgestattete Küchen
- barrierefreie Erreichbarkeit

### **Übersicht der einzelnen Einheiten:**

- **Top 17:** 3. Obergeschoss; 4 Zimmer; Wfl.: ca. 85,27m<sup>2</sup>; Loggia: ca. 6,50m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 498.000,-- Euro
- **Top 18:** 3. Obergeschoss; 4 Zimmer; Wfl.: ca. 93,85m<sup>2</sup>; Loggia: ca. 9,33m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 598.000,-- Euro
- **Top 19:** 1. Dachgeschoss; 4 Zimmer; Wfl.: ca. 90,22m<sup>2</sup>; Loggia: ca. 6,50m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 598.000,-- Euro
- **Top 20:** 1. Dachgeschoss; 4 Zimmer; Wfl.: ca. 97,19m<sup>2</sup>; Loggia: ca. 9,33m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 649.000,-- Euro
- **Top 21:** 2. Dachgeschoss; 3 Zimmer; Wfl.: ca. 83,15m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 6,27m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 498.000,-- Euro (Option auf Dachterrasse)
- **Top 22:** 2. Dachgeschoss; 3 Zimmer; Wfl.: ca. 84,65m<sup>2</sup>; Balkon: ca. 16,10m<sup>2</sup>; Kaufpreis: 649.000,-- Euro (Option auf Dachterrasse)

### **Die Lage:**

Die Lage zählt zu einer der **gefragtesten Wohngegenden** in Ottakring, da sie mit **vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, einer hervorragenden öffentlichen Verkehrsanbindung sowie zahlreichen Cafés und Restaurants** überzeugt!

**Diverse Bildungseinrichtungen sowie Ärzte und Apotheken** sind ebenfalls fußläufig erreichbar!

**U3** ca. 400m

**Straßenbahn:** 46 ca. 170m, 44 ca. 260m, 9 ca. 750m

**Bus:** 10A ca. 290m, 48A ca. 550m, 45A ca. 700m

**Kindergarten:** ca. 450m

**Volksschule:** ca. 800m

**Gymnasium:** ca. 450m

**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!

## **Top 18**

Auf einer **Wohnfläche von ca. 93,9m<sup>2</sup>** erwartet Sie **folgende Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Wohnküche mit voll ausgestatteter Küche und Ausgang auf die Loggia
- 3 Schlafzimmer, davon eines mit eigenem Badezimmer
- weiteres Badezimmer
- separates WC mit Handwaschbecken
- Abstellraum/Technikraum
- weiterer Abstellraum

## **Kaufpreis**

Der Kaufpreis beträgt **598.000,-- Euro**.

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

Wir weisen darauf hin, dass es sich bei den Bildern um jene einer ähnlichen Nachbarwohnung handeln könnte.

**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!

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

### **Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap