

**BASTLER AUFGEPASST I großes Potential I beim  
Westbahnhof I Top-Infrastruktur I U-Bahn-Nähe**



**Objektnummer: 16459**

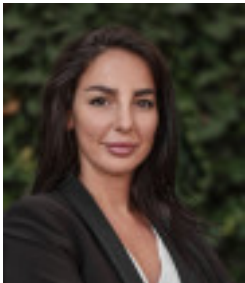
**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	42,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Kaufpreis:</b>	149.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

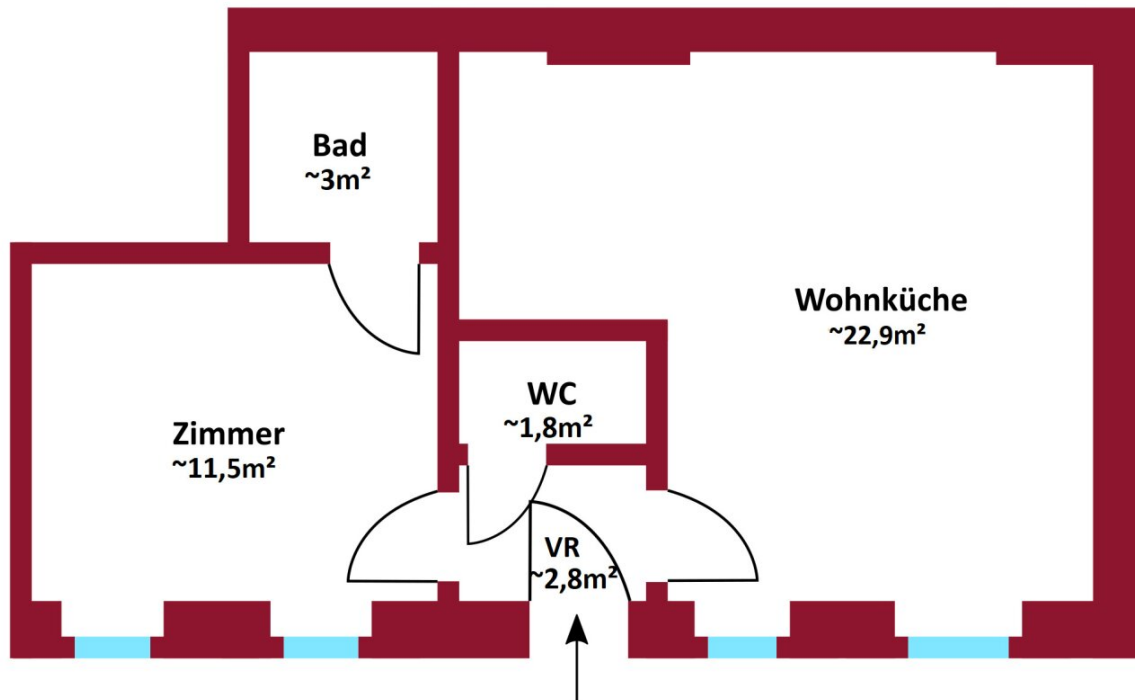


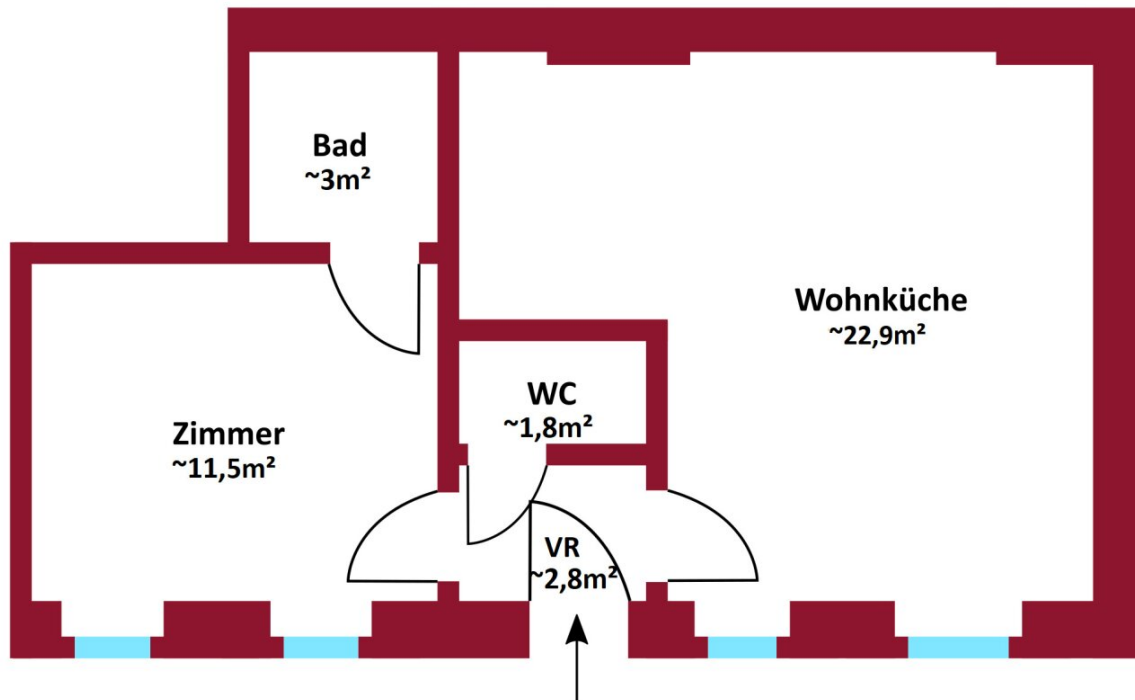
### Maja Arsic

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

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

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





## Objektbeschreibung

**Zwischen der Wiener Stadthalle und dem Westbahnhof** befindet sich diese 2-Zimmer-Wohnung **mit großem Potential**.

Die Wohnung weist derzeit einen sanierungsbedürftigen Zustand auf - genau das Richtige für all jene, die **ihre 4 Wände ganz ihren Wünschen anpassen** wollen!

Auf **ca. 42m<sup>2</sup>** erstreckt sich die folgende Raumaufteilung:

- Vorraum, aus welchem jeder Raum (mit Ausnahme des Badezimmers) zentral erreicht werden kann
- Wohnküche
- Schlafzimmer mit Zugang zum Badezimmer
- separates WC

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines Wiener Altbaus.

Auf Wunsch und nach Einlangen einer schriftlichen Anfrage übermitteln wir Ihnen gerne die Fotos der Wohnung.

### Betriebskosten:

Die monatlichen Betriebskosten belaufen sich derzeit auf 184,90 Euro inkl. USt. und Rücklage.

### Die Lage:

Die Lage spricht für sich. Hier wohnen Sie **ZENTRAL**, aber **RUHIG**!

Es sind nur **wenige Gehminuten, die Sie vom Westbahnhof trennen**, somit ist auch die **nahegelegene Mariahilfer Straße** im Nu zu erreichen!

Es stehen Ihnen eine **hervorragende öffentliche Verkehrsanbindung, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte und Apotheken sowie Cafés und Restaurants** zur Verfügung.

**Westbahnhof:** ca. 500m

**Wiener Stadthalle:** ca. 650m

**Mariahilfer Straße:** ca. 700m

**U-Bahn:** U6 ca. 450m, U3 ca. 650m

**Straßenbahn:** 6 und 18 ca. 220m, 9 und 49 ca. 260m, 5 ca. 600m, 60 ca. 650m, 52 ca. 750m

**Bus:** 12A ca. 800m

**Kindergarten:** ca. 250m

**Volksschule:** ca. 210m

**Mittelschule:** ca. 550m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.**

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

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 <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <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