

**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

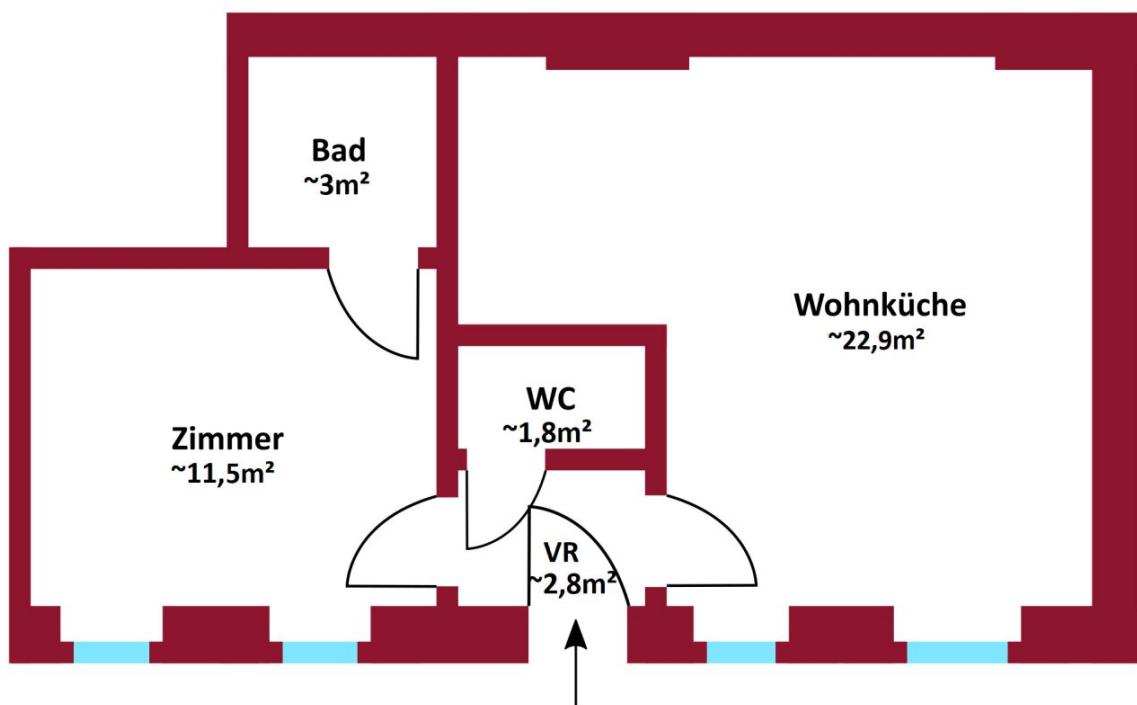


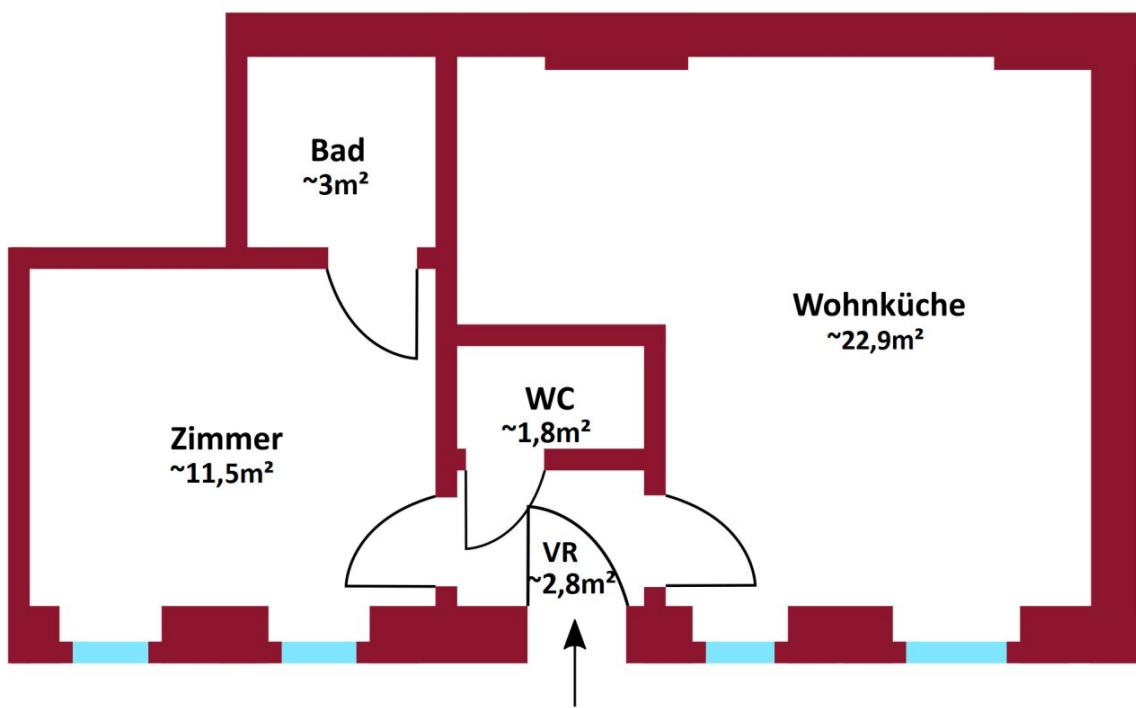
**Maja Arsic**

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 Altbau.

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