

**Viel Platz und Lebensqualität 4- Zimmer Wohnung mit  
Gartennutzung und Wellness Dampfdusche, Nähe AKH**



**Objektnummer: 16457**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	1984
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 54,70 kWh / m² * a
<b>Kaufpreis:</b>	547.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	192,59 €
<b>USt.:</b>	19,26 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

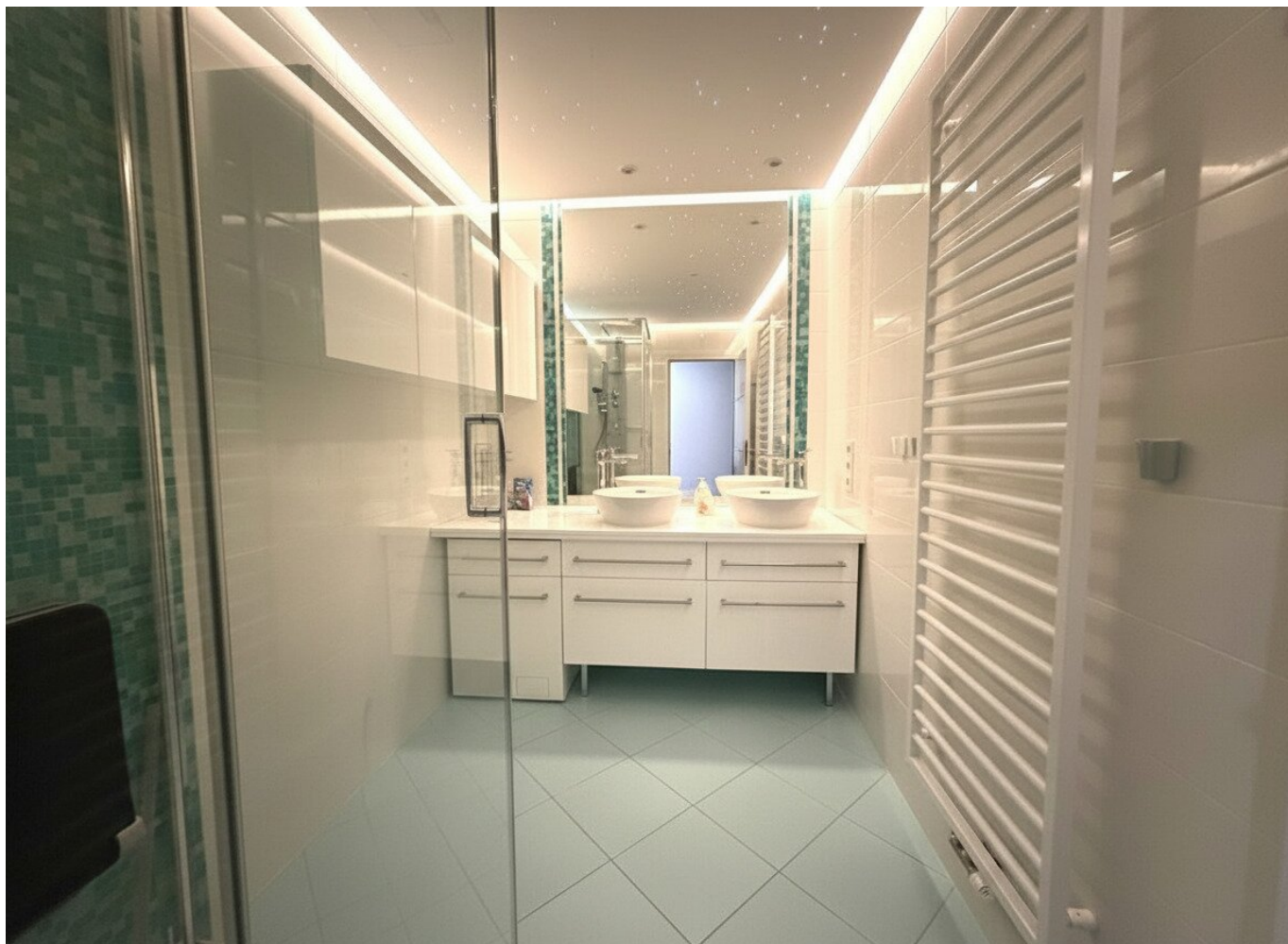
## Ihr Ansprechpartner



**Magalie Felsinger**

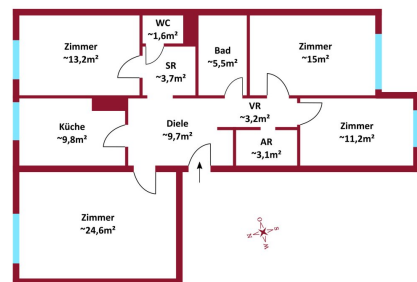
Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

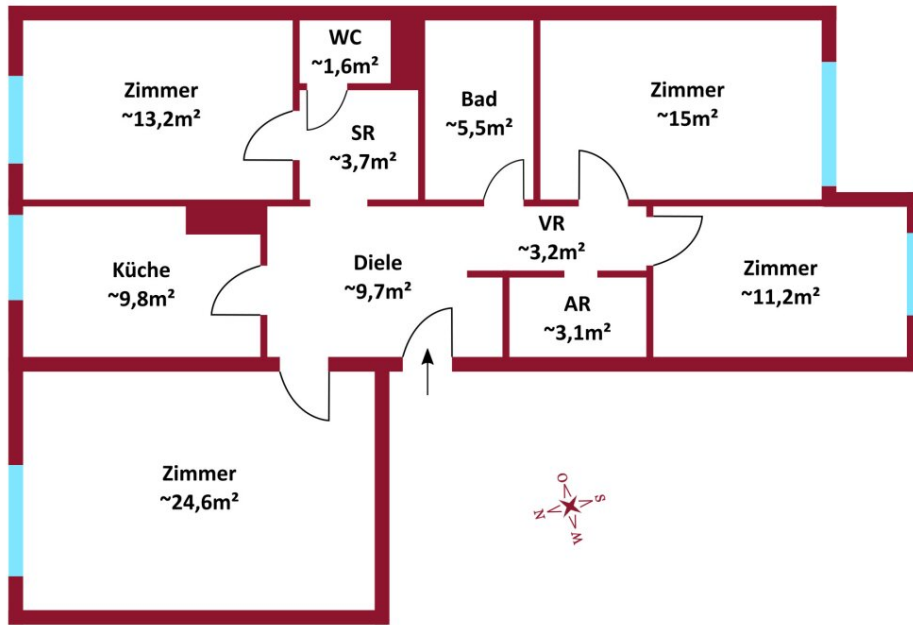
T 01 3709098











## Objektbeschreibung

### Charmante 4-Zimmer Wohnung mit Gartennutzung, Einbauküche, Badezimmer mit Dampfdusche

Zum Verkauf gelangt eine großzügige 4-Zimmer Wohnung mit ca. **100 m<sup>2</sup>** In absoluter **ruhiger und gefragter Bestlage** im 18. Wiener Gemeindebezirk. Diese Wohnung überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und eine komfortable Ausstattung.

Das Badezimmer ist mit einer Dampfdusche und einem Doppelwaschbecken ausgestattet.

Die neuwertige Einbauküche ist mit Geräten der Marke Siemens ausgestattet.

Ein besonderes Highlight stellt die Gartennutzung dar, die zusätzlichen Wohn- und Erholungsraum im Grünen bietet.

Diese Wohnung vereint Wohnkomfort, Ruhelage und Toplage im 18. Bezirk, einer der lebenswertesten und grünsten Bezirke Wiens. Die Kombination aus durchdachten Grundriss, Gartennutzung und hochwertiger Ausstattung macht dieses Objekt zu einer seltenen Gelegenheit am Immobilienmarkt.

**Tiefgaragen Stellplatz** ist im Haus verfügbar und kann **angemietet** werden.

Die Lage bietet eine ausgezeichnete Infrastruktur mit Nahversorgung, Schulen, Ärzten sowie eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die Nähe zu Grünflächen sorgt für hohe Lebensqualität.

#### Ausstattung:

- . 4 Zimmer
- . Einbauküche mit Elektrogeräten (Marke AEG und Siemens)
- . 2 Getrennte Toiletten
- . Modernes Badezimmer mit Dampfdusche und Doppelwaschbecken
- . Sicherheitstür
- . Ruhige Wohnlage
- . Gartennutzung

. Lift

. Tiefgaragenstellplatz zum anmieten

**Lage:**

**Strassenbahn 40/41:** ca. 400 m

**U6:** ca. 700 m

**Billa:** ca 240 m

**dm** ca. 130 m

**Volksschule:** ca. 500 m

**Gymnasium:** ca. 700 m

**Wohnungsdetails:**

- **Eingangsbereich:** ca. 10,0 m<sup>2</sup>
- **Bad** ca. 5,5 m<sup>2</sup>
- **WC** ca. 1,60 m<sup>2</sup>
- **Küche** ca. 9.8 m<sup>2</sup>
- **AR** ca. 3,1 m<sup>2</sup>
- **Wohnzimmer** ca. 24,06 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 1** ca. 13,02 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 2** ca. 15 m<sup>2</sup>
- **Zimmer 3** ca. 11,02 m<sup>2</sup>
- **Kellerabteil** ca. 3 m<sup>2</sup>



## Fazit

Diese Wohnung ist ein perfekter Rückzugsort – gepflegt, gut geschnitten und in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Eine wertvolle Investition in Lebensqualität und Zukunft.

## Kaufpreis:

Der Kaufpreis beträgt **547.000.-- Euro**

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

## 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!*

## Infrastruktur / Entfernungen

### Gesundheit

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <500m

### Kinder & Schulen

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

### Nahversorgung

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

### Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap