

**Raumwunder- Kleinwohnung mit großer Außenfläche und  
großen Gemeinschaftsräumen (Sauna)**



**Objektnummer: 16562**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stipcakgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	70,79 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	3,76 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	C 71,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,43
Kaufpreis:	249.000,00 €
Betriebskosten:	86,54 €
USt.:	10,45 €
Provisionsangabe:	

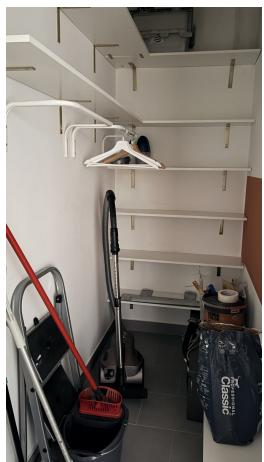
8.964,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

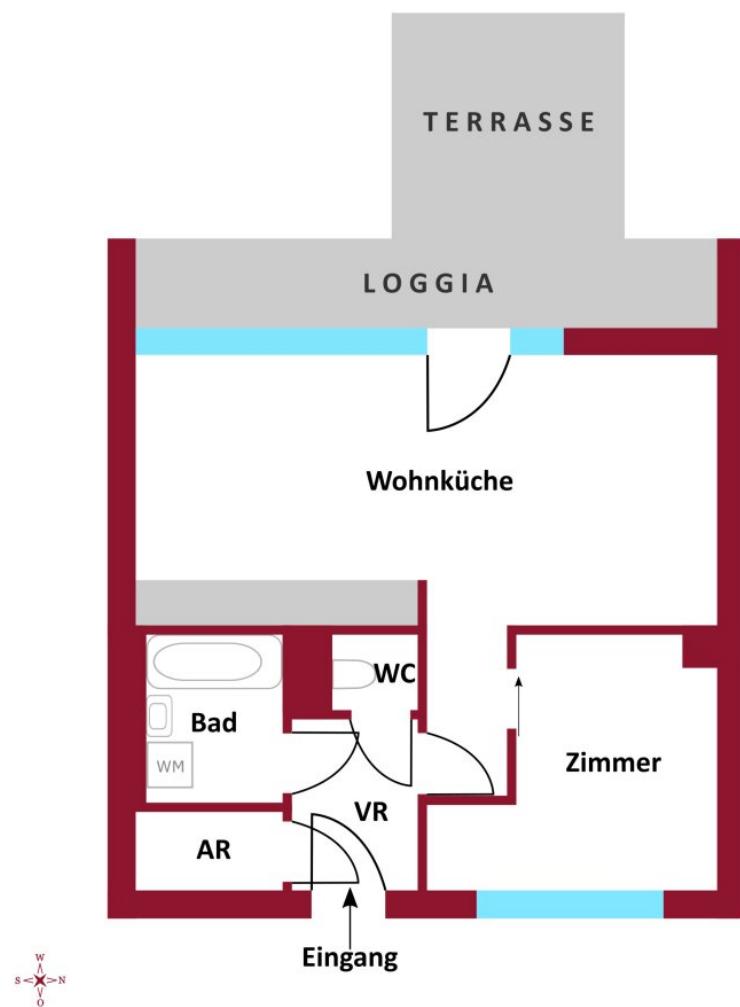


**Wolfgang Schoiswohl**









## Objektbeschreibung

Diese Terrassenwohnung in der ersten Etage bietet Ihnen nicht nur ein modernes Wohnambiente, sondern auch eine perfekte Lage, die all Ihre Bedürfnisse erfüllt. Die Lage am Stadtrand (Grenze Brunn am Gebirge) bietet Ruhe und hervorragende Infrastruktur, was wie ein Widerspruch klingt. In unmittelbarer Nähe finden Sie alles, was das Herz begehrt: Arztpraxen, Apotheke, Supermärkte und ein Einkaufszentrum sind nur einen Steinwurf entfernt. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist ideal – mehrere Buslinien, U-Bahn Perfektastraße U6 und die Badner Bahn Schönbrunner Allee sind nur 450 m entfernt. Auch der Autobahnanschluss ist in kürzester Zeit erreichbar.

Hier wohnen Sie komfortabel und innerhalb der Anlage äußerst ruhig.

Ein großer Personenlift bringt Sie in den ersten Stock. Die Wohnung selbst hat eine Wohnfläche von rund 47m<sup>2</sup> (plus Loggia, Terrasse und Kellerabteil). Mit zwei Zimmern ist diese gepflegte Wohnung ideal für Singles, Paare oder als Kapitalanlage. Dem offene Wohnbereich mit einer Einbauküche ist die Loggia (8,73m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>) vorgelagert, wo Sie auch bei Regenwetter geschützt sitzen können. Die große Terrasse (8,56 m<sup>2</sup>) ist mit Holz ausgelegt. Gesamt misst die Außenfläche 17 m<sup>2</sup>.

Hier können Sie nach Herzenslust Pflanzen und Kräuter ziehen. Genießen Sie die frische Luft auf Ihrer eigenen Terrasse – ein Ort der Entspannung, wo Sie nach einem langen Tag die Seele baumeln lassen können. Ob bei einem Frühstück unter freiem Himmel oder einem Glas Wein am Abend, diese Terrasse wird schnell zu Ihrem Lieblingsplatz.

Die Wohnung ist mit Parkettboden und einem Badezimmer ausgestattet, das über eine Badewanne verfügt. Das WC ist separat. Auch ein Abstellraum ist Teil der Wohnung. Zusätzlich sorgt die Sauna im selben Gebäudekomplex für Entspannung und Wellness in den eigenen vier Wänden. Hier können Sie nach einem stressigen Tag den Alltag hinter sich lassen und neue Energie tanken.

Beheizt wird die Wohnung mit Fernwärme. Die Vorschreibung für Warmwasser und Heizung betrug monatlich ca. € 80.-. Das Kellerabteil bietet ausreichend Stauraum. Die Anlage verfügt über mehrere Kinderspielplätze, eine Dachterrasse, eine Sauna, eine Waschküche und ein Supermarkt ist ebenfalls hier untergebracht.

Mit einem Kaufpreis von nur 249.000,00 € ist diese Wohnung nicht nur ein perfektes Zuhause, sondern auch eine ausgezeichnete Investitionsmöglichkeit in einer der lebenswertesten Städte der Welt.

**Habe ich Ihr Interesse geweckt?**

**Gerne stehe ich für Ihre Fragen zur Verfügung, zeige Ihnen diese schöne Wohnung**

**persönlich und übermitte Ihnen noch weitere Informationen.**

**Ich freue mich wenn Sie mich kontaktieren!**

**Wolfgang Schoiswohl**

**Mail: [wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at](mailto:wolfgang.schoiswohl@ringsmuth.at)**

Tel.: 0664 345 56 67

Alexander Ringsmuth GmbH

Irrtum und Änderungen vorbehalten

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <2.000m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <5.000m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <3.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap