

**TOLLE LAGE - BREITENSEE: direkt bei der U-Bahn |  
Garagenstellplatz | Sauna & Fitnessraum | perfekt  
geschnitten | hervorragende Infrastruktur | 2. Liftstock**



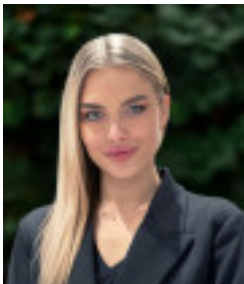
**Objektnummer: 16575**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	72,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	8,22 m <sup>2</sup>
<b>Kaufpreis:</b>	335.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Elina Strautmane**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

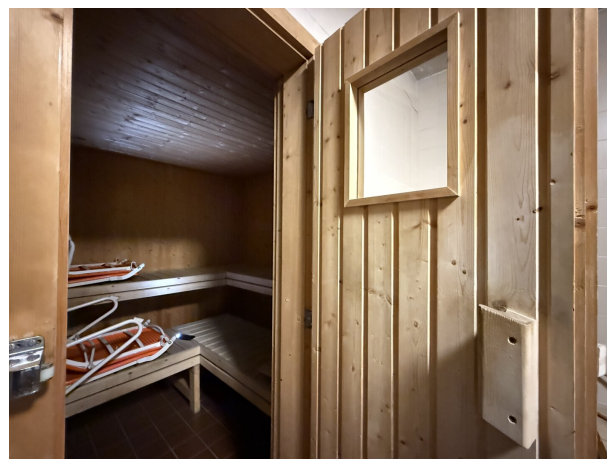
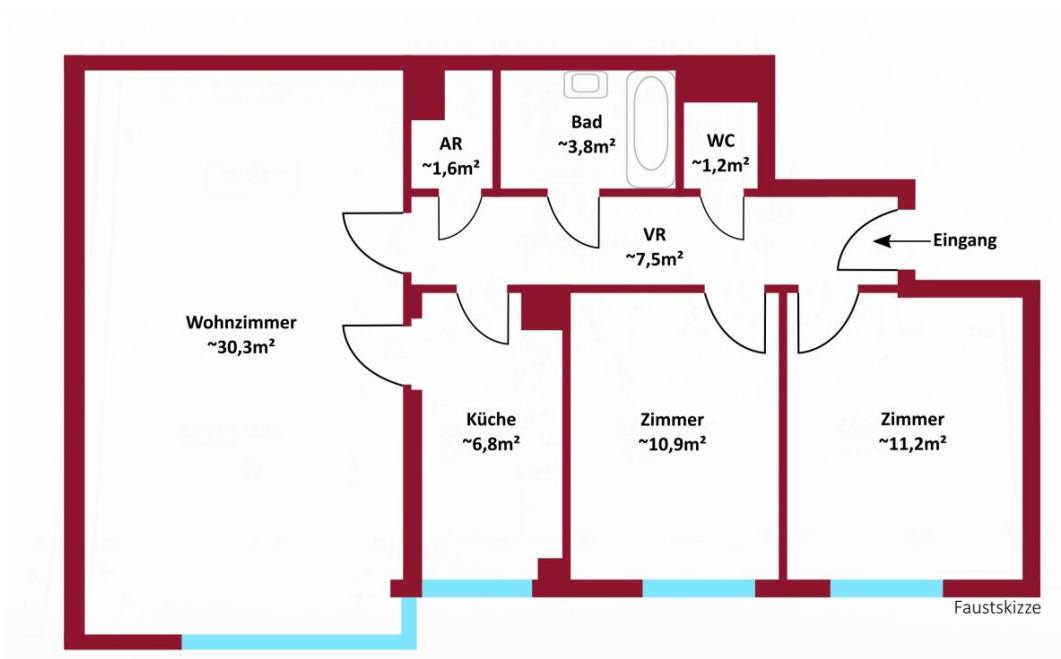
T +43 1 3709098  
H +43 664 99523313

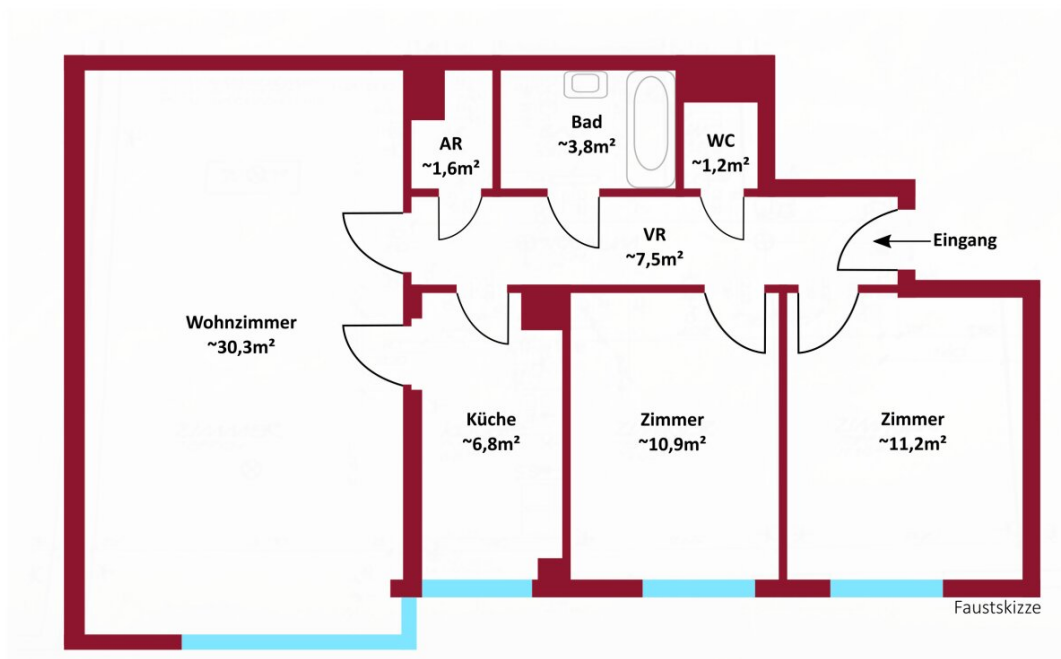
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## Objektbeschreibung

Diese **perfekt geschnittene Wohnung** befindet sich in Breitensee, einer der **begehrtesten Wohnlagen des 14. Bezirks**. Die hervorragende **Infrastruktur mit U-Bahn- und Straßenbahnanschlüssen** in unmittelbarer Nähe gewährleistet eine schnelle und **bequeme Anbindung an das Stadtzentrum**. Zahlreiche umliegende Parks verleihen der Gegend eine hohe **Wohn- und Lebensqualität** und bieten vielfältige Möglichkeiten zur Erholung im Grünen.

Die Wohnung **besticht durch ihre durchdachte, zentral begehbare Raumaufteilung**. Zwei ruhige Schlafzimmer sowie ein **großzügiges Wohnzimmer** bieten ausreichend Platz für individuelles Wohnen. **Eine separat angelegte Küche, ein getrenntes WC** sowie ein praktischer **Abstellraum** runden das Raumangebot ideal ab.

Das Wohnhaus befindet sich in einem **äußerst gepflegten Zustand** und überzeugt durch seine **hochwertige Ausstattung**. Den Bewohnern **stehen eine Waschküche, eine Sauna sowie ein Fitnessraum** zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Abgerundet wird dieses attraktive Angebot durch einen **Tiefgaragenstellplatz und ein großzügiges Kellerabteil**.

### Highlights auf einen Blick:

- Attraktive Wohnlage in Breitensee (14. Bezirk)
- Perfekt geschnittene, zentral begehbare Wohnung
- Hervorragende Anbindung durch U-Bahn und Straßenbahn in unmittelbarer Nähe
- Zwei Schlafzimmer und großzügiges Wohnzimmer
- Separate Küche
- Getrenntes WC und praktischer Abstellraum
- Zahlreiche Parks und Grünflächen in der Umgebung
- Sehr gepflegtes Wohnhaus in hervorragendem Zustand
- Waschküche, Sauna und Fitnessraum zur gemeinschaftlichen Nutzung
- Tiefgaragenstellplatz inklusive

- Großes Kellerabteil

**Die 3 Zi. Wohnung teilt sich wie folgt auf:**

- Vorraum, ca. 7,47 m<sup>2</sup>
- Wohnzimmer, ca. 30,25 m<sup>2</sup>
- Zimmer 1, ca. 11,14 m<sup>2</sup>
- Zimmer 2, ca. 10,40 m<sup>2</sup>
- Küche, ca. 6,81 m<sup>2</sup>
- Badezimmer, ca. 3,81 m<sup>2</sup>
- WC, ca. 1,16 m<sup>2</sup>
- Abstellraum, ca. 1,56 m<sup>2</sup>

**Kaufpreis:**

Der Kaufpreis beträgt **335.000,-- Euro**.

Der Kaufpreis für den Garagenstellplatz beträgt **30.000,-- Euro und ist verpflichtend zu erwerben.**

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



**Einkaufsmöglichkeiten:**

- Billa ca. 160m
- Bipa ca. 190m
- Spar ca. 350m
- Billa Plus ca. 550m

**Bildungseinrichtungen:**

- Kindergarten ca. 350m
- Schule Josefinum ca. 140m
- AHS Wien West ca. 650m

**öffentliche Verkehrsmittel:**

- Kendlerstraße ca. 190m
- U3
- Kendlerstraße ca. 110m
- 10, 49
- Laurentiusplatz ca. 110m

- 10, 49

**Gerne steht Ihnen Frau Elina Strautmane für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0664 99523313](tel:066499523313) 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 <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

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

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap