# PURE ENTSPANNUNG! Riesiger Garten mit Blick ins Grüne I auch ideal f. gewerbliche Nutzung I Garage I Alarmanlage I



Garten

**Objektnummer: 17019**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1130 Wien |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 94,20 m² |
| **Nutzfläche:** | 395,00 m² |
| **Zimmer:** | 4 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 2 |
| **Stellplätze:** | 1 |
| **Garten:** | 247,00 m² |
| **Kaufpreis:** | 699.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

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













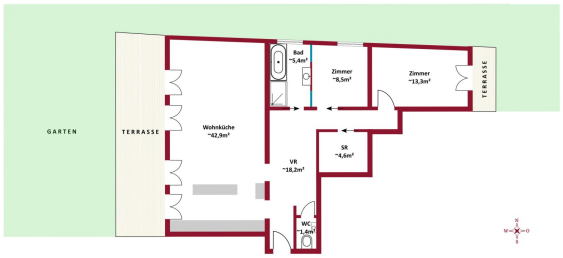




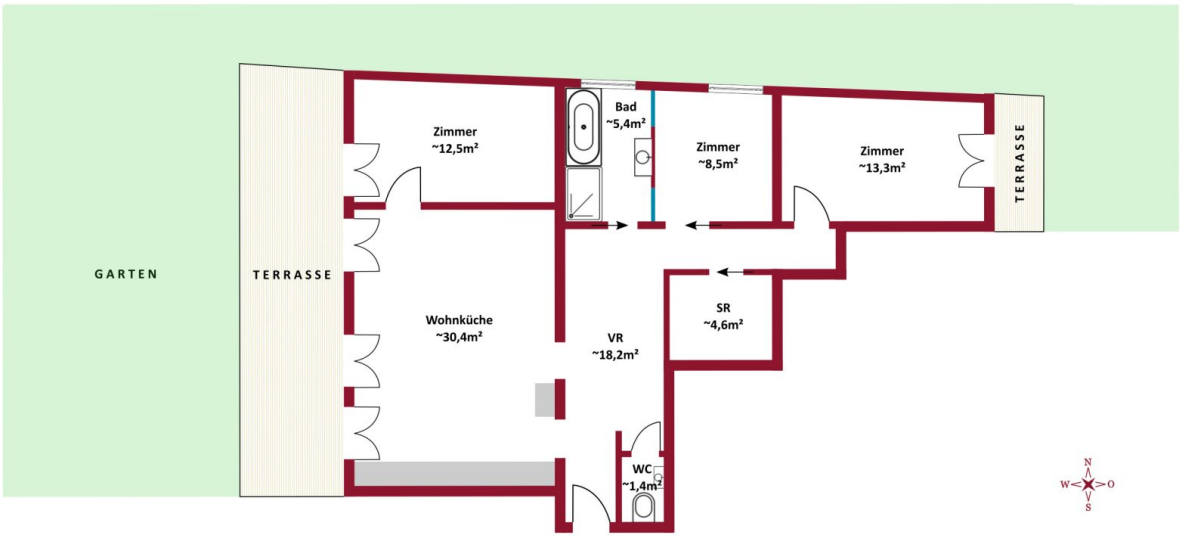


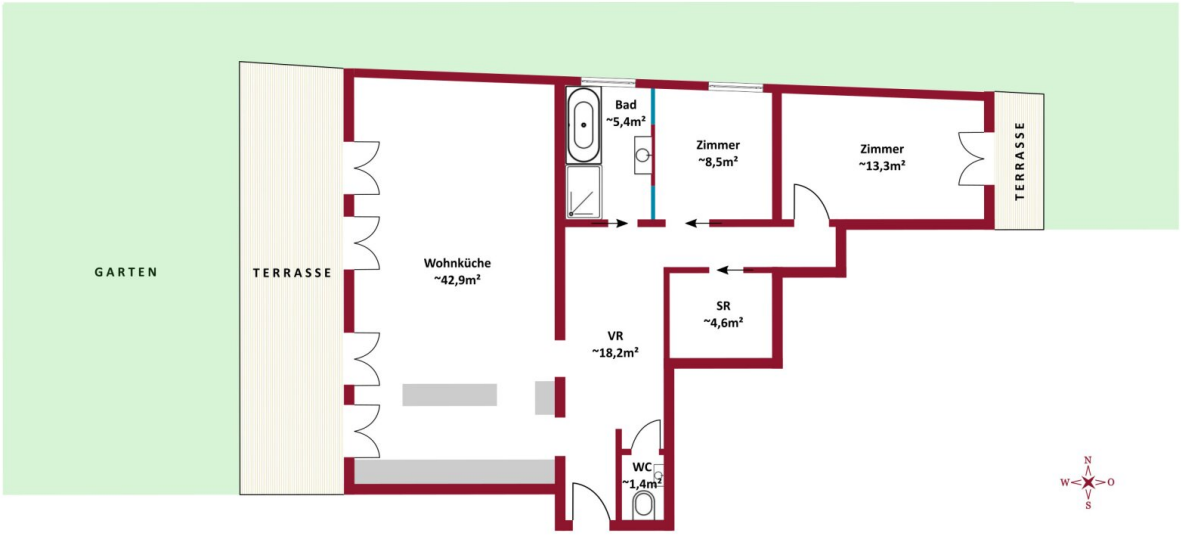



Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 730.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 73.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 73.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 657.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 2.288,24 2.470,84 2.880,99 3.746,50
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.

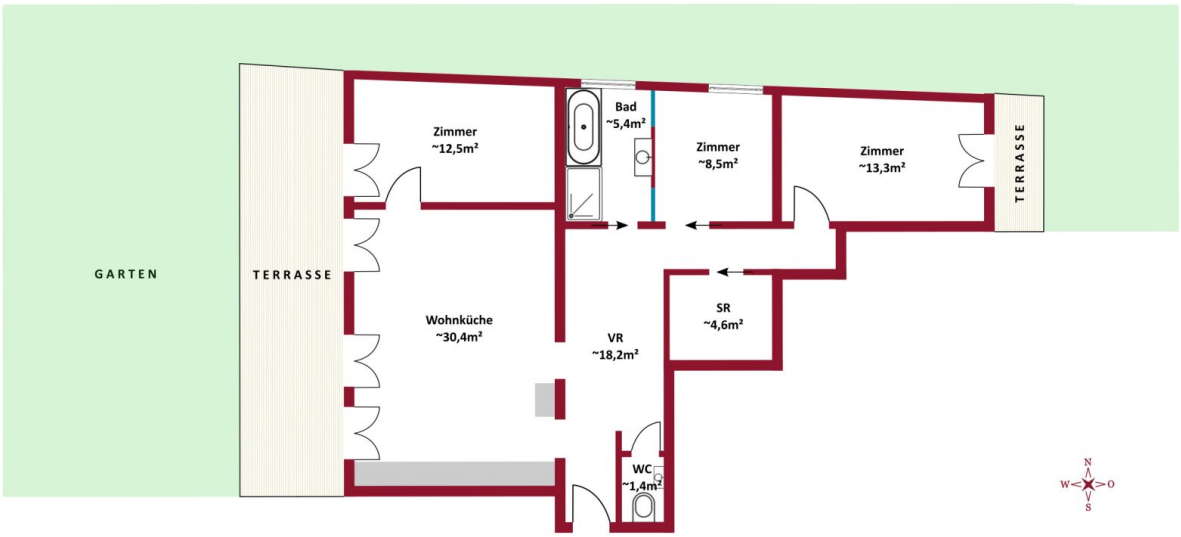

GARTEN
TERRASSE
Wohnküche ~42,9m²
Bad ~5,4m²
Zimmer ~8,5m²
Zimmer ~13,3m²
TERRASSE
VR ~18,2m²
SR ~4,6m²
WC ~1,6m²

ALTERNATIV-PLAN




GARTEN
TERRASSE
Wohnküche
~42,9m²
Bad
~5,4m²
Zimmer
~8,5m²
Zimmer
~13,3m²
TERRASSE
SR
~4,6m²
VR
~18,2m²
WC
~1,4m²
N
W
O
S

ALTERNATIV-PLAN



# Objektbeschreibung

**Treten Sie herein & lassen Sie den ganzen Alltagsstress hinter sich!**

Hier erwarten Sie Ruhe, Sonne und ein Gefühl von Freiheit.

Der **riesige, ca. 247 m² große Eigengarten** ist ein wahrer Hingucker und verleiht diesem Zuhause ein **gemütliches Urlaubsfeeling**. Auf **2 einladenden Terrassen** genießen Sie entspannte Stunden im Liegestuhl oder angenehme Grillabende mit Familie und Freunden!

Oder wie wäre es, die Entspannung auf ein neues Level zu heben und **im Garten einen Pool** zu realisieren? Platz dafür ist auf jeden Fall vorhanden!

Aber auch für all jene, die **Wohnen und Arbeiten** unter einem Dach vereinen möchten, ist diese **Wohnung ideal geeignet**! Durch den **separaten Zugang über die vordere Terrasse** bietet die Wohnung perfekte Voraussetzungen, um einen Bereich als Büro oder Praxis zu gestalten.

Gestaltungsmöglichkeiten: Aktuell verfügt die Wohnung über 3 Zimmer. Durch Adaptierungsarbeiten lässt sich rasch ein viertes Zimmer dazugewinnen. (s. Alternativplan)

**Einige der Highlights auf einen Blick:**

- beeindruckender Eigengarten mit Blick ins Grüne
- durch Adaptierungsarbeiten könnte ein viertes Zimmer dazugewonnen werden (s. Alternativplan)
- 2 Terrassen
- separater Zugang zur Wohnung über die vordere Terrasse
- Parkettboden
- Fußbodenheizung
- voll ausgestattete Marken-Küche (Eggersmann) mit reichlich Stauraum und

Arbeitsfläche

- Alarmanlage
- elektrische Rollläden
- Tageslichtbad mit Badewanne und Walk-In-Dusche
- 2008 modernisiert
- Gegensprechanlage mit Kamera
- Garagenstellplatz
- Kellerabteil
- Waschküche

Die **Wohnfläche von ca. 94,2m²** erstreckt sich über die folgenden Räumlichkeiten:

- geräumiges Vorzimmer, aus welchem alle Räume zentral begehbar sind
- großzügige Wohnküche mit vielen Terrassenausgängen, die für eine lichterfüllte Atmosphäre sorgen
- 2 Schlafzimmer
- Tageslichtbad mit Dusche und Badewanne
- WC mit Handwaschbecken

- Schrankraum

**Der Kaufpreis:**

Der Kaufpreis für die Wohnung beläuft sich auf **699.000,-- Euro.**

Der Garagenplatz muss miterworben werden. Der Kaufpreis für den Garagenstellplatz beläuft sich auf **29.000,-- Euro.**

**Somit Gesamtkaufpreis: 728.000,-- Euro**

**Die Lage:**

Es bedarf **nur einen Schritt vor die Tür**!

Von **Nahversorgung über optimale öffentliche Verkehrsanbindung bis zu vielfältigen Freizeitmöglichkeiten** – hier finden Sie alles, was das Leben angenehm macht.

Unter anderem sind das **Lainzer Tor**, der **Schlosspark Schönbrunn** sowie das **Hietzinger Bad** schnell und bequem zu erreichen!

**Bahnhof Speising:** ca. 300m

**Straßenbahn:**

10, 52, 60: ca. 150m

62: ca. 500m

**Bus:**

56A, 56B: ca. 300m

**Kindergarten:** ca. 400m

**Volksschule:** ca. 350m

**Billa:** ca. 240m

**Hofer:** ca. 550m

**Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 zur Verfügung.**

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <500m
Apotheke <1.000m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.500m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap