

Wohnen mit Urlaubsflair | riesiges Grundstück (Teilung möglich) mit großer Terrasse und Pool | Offener Kamin und Klimaanlage | U1-Station | Garage



Gartenbereich

Objektnummer: 17033

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Haus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Wohnfläche:	150,00 m ²
Nutzfläche:	310,00 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Stellplätze:	2
Keller:	125,00 m ²
Kaufpreis:	635.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



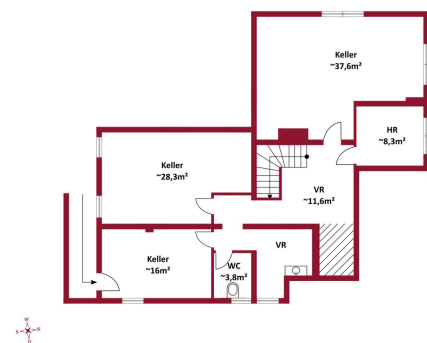
Alexander Ringsmuth

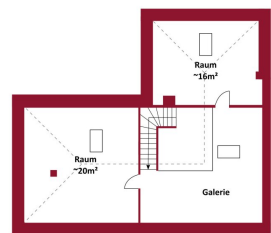
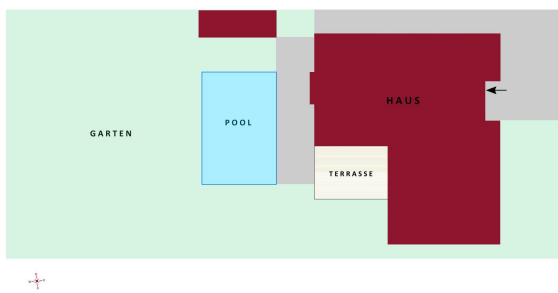
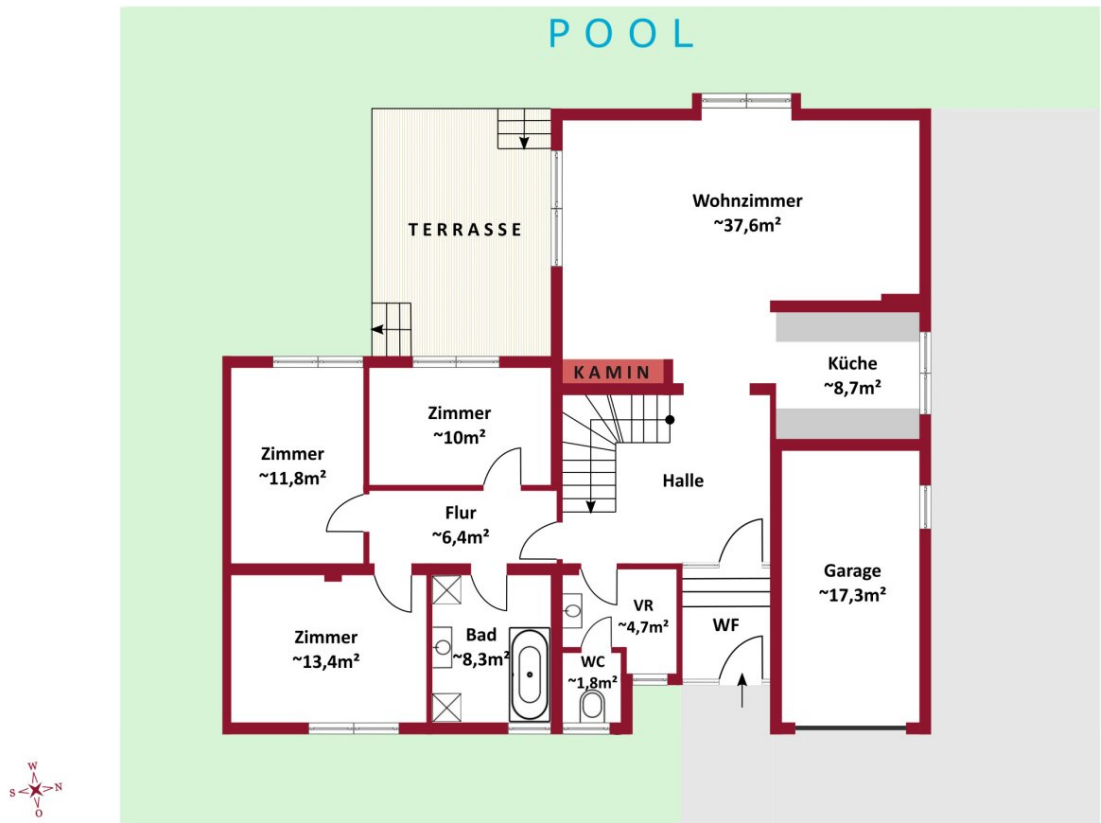
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100









**Wir unterstützen Sie bei Ihrer
WohnTraumfinanzierung!**

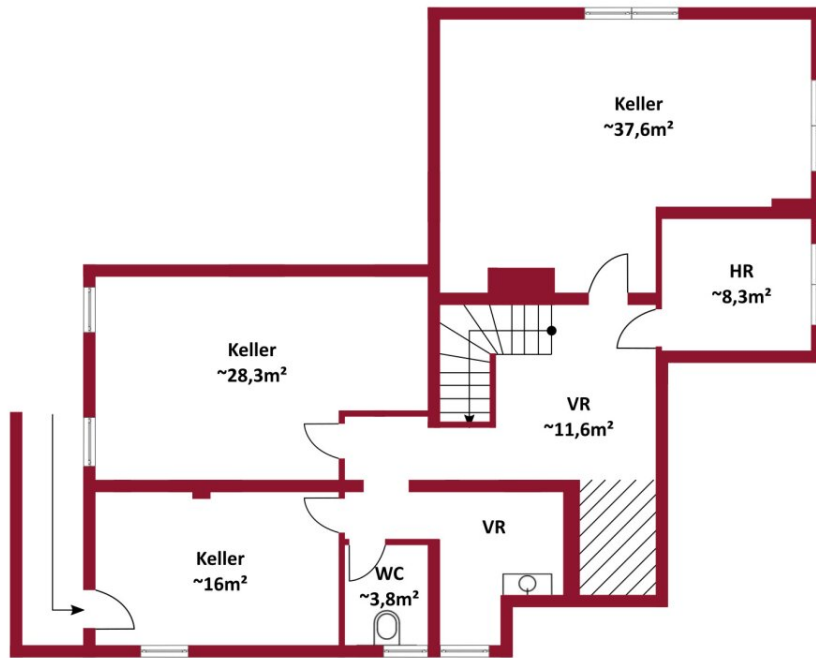


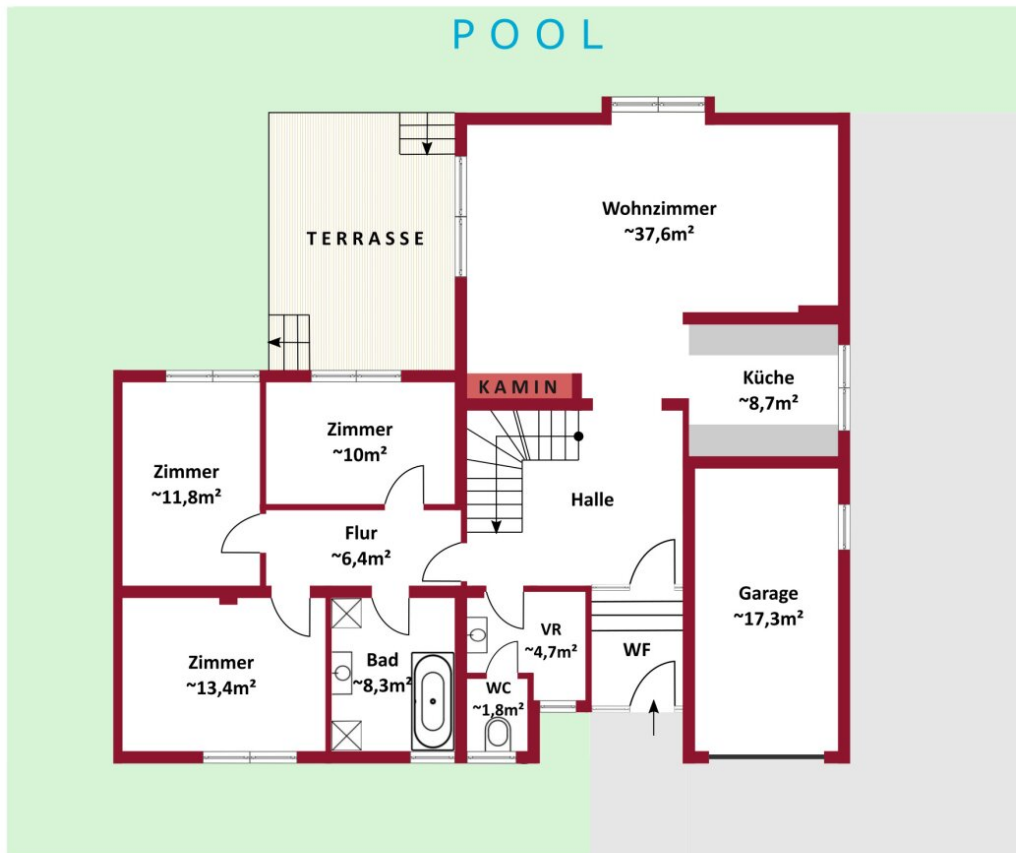
**FINANZIERUNGEN BEREITS AB
10% EIGENMITTEL!**

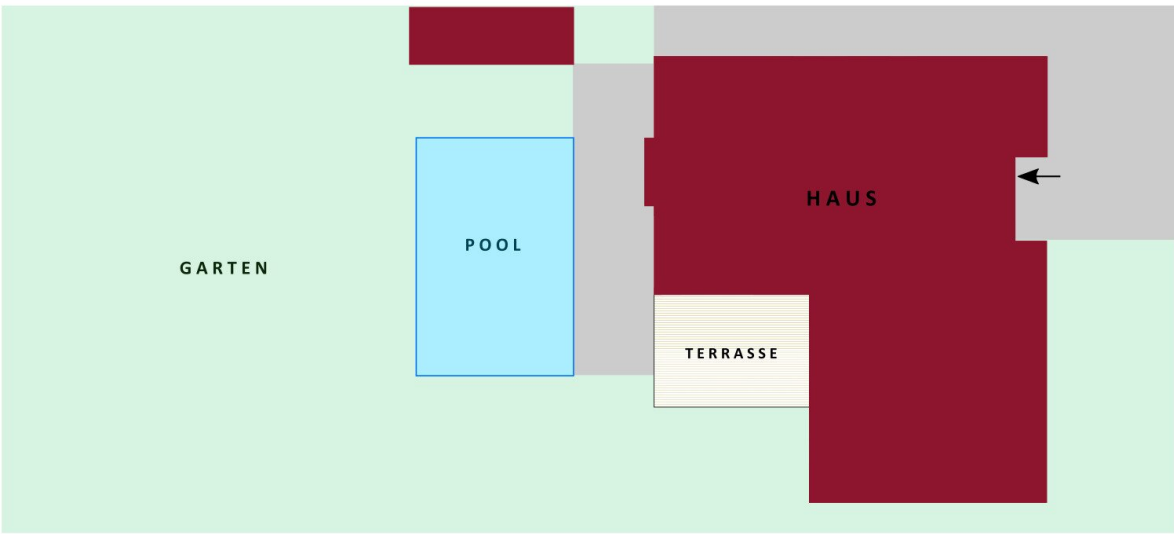
Kaufpreis	630.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	63.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	63.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	567.000,-- EUR

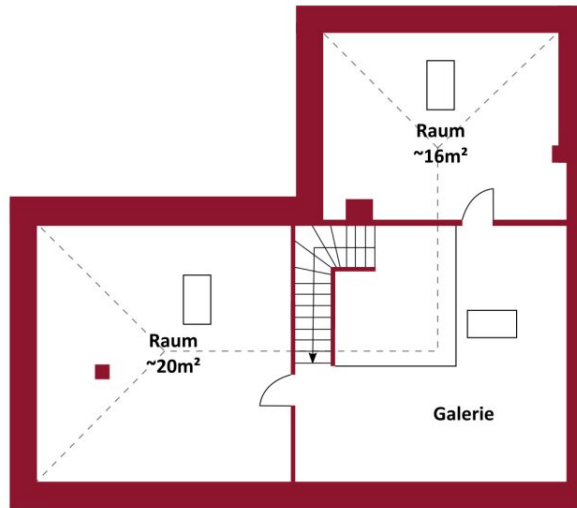
Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	1.974,78	2.132,37	2.486,33	3.233,28

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.









Objektbeschreibung

Eine Kombination aus Wohnen im Grünen und perfekte Anbindung an die Wiener Innenstadt - für Paare oder kleine Familien. Ein Ort, an dem sich Natur und Stadtleben perfekt verbinden. Die Größe des Grundstücks mit 1.059m² lässt auch eine Teilung auf 2 Grundstücke zu, auch weil eine zweite Zufahrt zum hinteren Teil des Grundstücks besteht.

Auf diesem **großzügigen Grundstück** mit rund **1.059 m²** erwartet Sie ein besonderes Wohnambiente mit einem **liebevoll gestalteten Außenbereich** und eigenem **Pool**. Ob **entspannte Sonnenstunden**, gesellige **Sommerabende** auf der **großen Terrasse** mit Freunden oder der morgendliche Kaffee mit **Blick ins Grüne** – hier genießen Sie Erholung und Natur.

Das Haus (ca. 1980) verfügt über eine **Wohnfläche** von ca. **150 m²**, verteilt auf **zwei Ebenen**, und bietet viel Platz zum Wohlfühlen sowie Raum für **individuelle Gestaltungsmöglichkeiten**. Ob **Homeoffice mit Ausblick**, gemütliches Kinderzimmer oder persönlicher Rückzugsort – hier können Sie Ihren Wohnraum verwirklichen.

Hauptgeschoss (ca. 102 m²) – Wohnen, Leben & Genießen: Bereits beim Betreten des Hauses empfängt Sie ein **großzügiger offener Galeriebereich** der sofort ein angenehmes **Gefühl von Zuhause** vermittelt. Das Herzstück dieser Ebene bildet der weitläufige **Wohnbereich mit Kamin**, der eine besonders behagliche Wohnatmosphäre schafft. Vom Wohnzimmer hat man den **direkten Zugang zur großen Terrasse**. Die **Küche** fügt sich harmonisch in das Gesamtbild des Hauses ein. Ergänzt wird diese Ebene durch **drei Schlafzimmer** sowie ein **Badezimmer mit Badewanne und separaten WC**.

Obergeschoss (ca. 50m²) – Rückzugsort mit Komfort und Privatsphäre: Im Obergeschoss erwarten Sie **zwei weitere Zimmer** sowie ein **offener Galeriebereich**. Die Räume lassen sich flexibel als **Kinder-, Gäste-, Arbeits- oder Hobbyzimmer** nutzen und bieten vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Kellergeschoss (vollunterkellert) – Vielseitiger Raum für Ihre Ideen: Das **vollunterkellerte Kellergeschoss** bietet klassische Lagerflächen. Neben einem Technik- und Heizungsraum stehen Ihnen drei weiterer Räume zur Verfügung, die sich beispielsweise ideal als Fitness- oder Wellnessbereich nutzen lassen.

Weitere Details:

- Garage ca. 17 m²
- Großer Außenbereich mit Terrasse und Pool

- **Klimageräte**
- **Kamin im Wohnzimmer**

Dieses Haus befindet sich auf einem Baurechtsgrundstück der Stadt Wien, der monatliche Baurechtszins beträgt aktuell ca. 100,--.

Gerne steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth für weitere **Fragen, vor allem bezüglich Baurecht, Laufzeit des Baurechtsvertrages**, etc. bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 676 842 055 100 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <3.500m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <3.000m
Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap