

**Ruhige Innenhoflage direkt am Marchfeldkanal |
Dachterrasse mit herrlichem FERNBLICK |
Tiefgaragenstellplatz | U6**



Innenhof-Terrasse

Objektnummer: 17046

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	1993
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	101,01 m ²
Nutzfläche:	113,10 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 56,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,11
Kaufpreis:	349.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

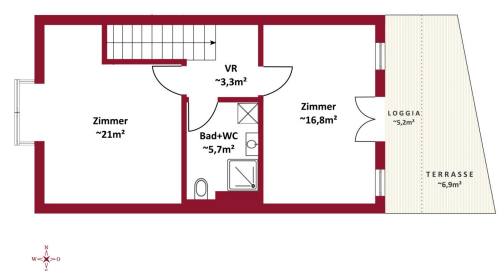
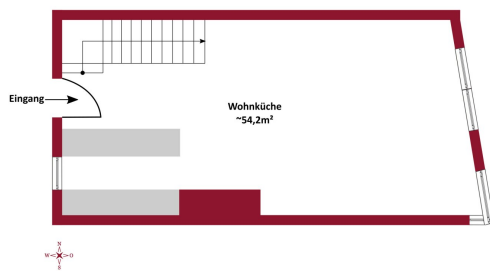


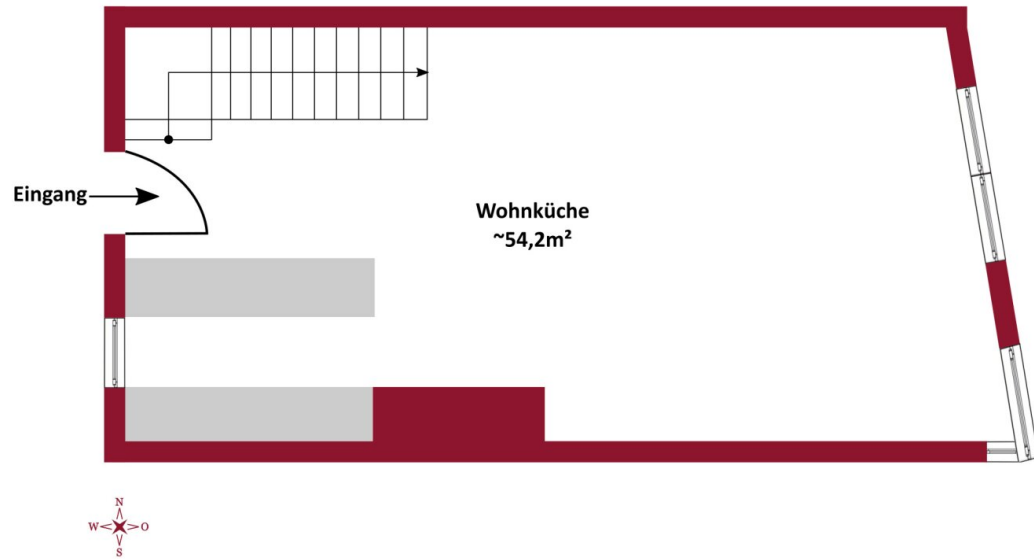
Bettina Holzinger

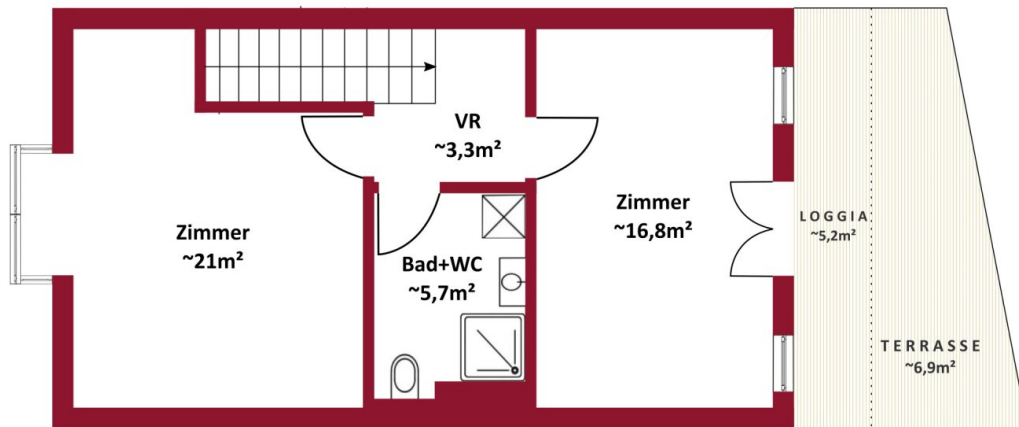
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien











Objektbeschreibung

Hier beginnt jeder Tag mit einem besonderen Moment: Genießen Sie die ersten Sonnenstrahlen auf der Innenhof-Terrasse – oder bei einem Spaziergang am Marchfeldkanal – Orte, die schnell zu ihren Lieblingsplätzen werden.

Diese Dachgeschosswohnung verfügt in der ersten Etage über einen großzügigen, **ca. 54 m² großen Wohn- und Essbereich**. Die offene Raumgestaltung bietet vielfältige Möglichkeiten für eine individuelle Einrichtung – von einer weitläufigen **Wohnlandschaft** über **einen großzügigen Essbereich** bis hin zu einem **stilvollen Homeoffice** oder einer gemütlichen **Lesecke**.

Auf der zweiten Ebene befindet sich **ein heller Vorraum und zwei Schlafzimmer** die sich flexibel als Kinder- oder Schlafzimmer nutzen lassen. Das **Badezimmer** ist mit Dusche und WC ausgestattet und sorgt für zusätzlichen Komfort. Das absolute **Highlight** ist die rund **12 m² große teilweise überdachte Dachterrasse** – ein Ort, an dem Sie den Sommer in vollen Zügen genießen können.

Die hauseigene **Grünanlage mit privatem Spiel- und Sportplatz** sowie die unmittelbare **Nähe zum Marchfeldkanal** bieten beste Voraussetzungen für Freizeit, Erholung und Bewegung. Hier wohnen Sie **gut angebunden zur Wiener Innenstadt** und gleichzeitig in einer **begrünten Ruhelage**.

Da die Wohnung derzeit noch bewohnt ist, kann die aktuelle Möblierung von der auf den Fotos dargestellten Einrichtung abweichen.

Zur Wohnung gehören zudem **ein Kellerabteil** sowie **ein eigener KFZ-Abstellplatz in der hauseigenen Tiefgarage (€ 35.000,-- zzgl. zum Kaufpreis)**.

Der Kaufpreis beläuft sich auf € 349.900,--

Ein Tiefgaragenstellplatz kann zum Kaufpreis von € 35.000,-- erworben werden.

Gerne steht Ihnen Frau Bettina Holzinger für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter +43 664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <3.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <4.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <1.000m
Post <2.000m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap