

**U4 | Morgensonne und klimatisierte Räume | offener
Wohn-/Essbereich | moderne Ausstattung | U4 Hietzing
und Park Schönbrunn**



Wohnbereich

Objektnummer: 16967

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	64,08 m ²
Nutzfläche:	66,84 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Keller:	2,76 m ²
Heizwärmebedarf:	B 42,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	349.000,00 €
Betriebskosten:	221,08 €
USt.:	22,11 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

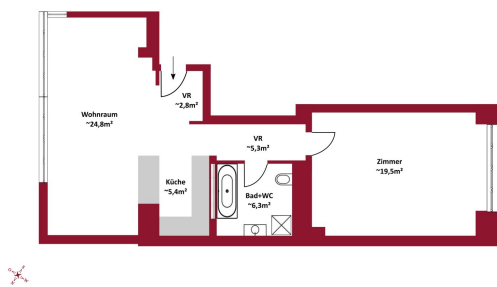


Bettina Holzinger

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!

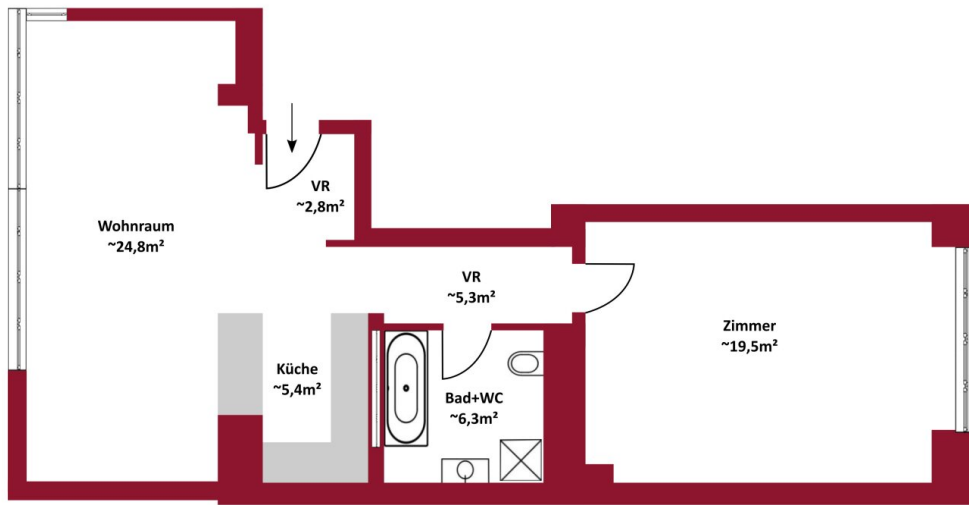
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN

FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!

Kaufpreis	350.000,-- EUR
Kaufnebenkosten	35.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel	35.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag	315.000,-- EUR

Laufzeit in Jahren	47,5	40	30	20
Monatliche Rate €	1.054,61	1.144,05	1.343,39	1.761,21

Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.



Objektbeschreibung

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein! U4 + Radweg in die Innenstadt + Park Schönbrunn

Diese **moderne 2-Zimmer-Wohnung** begeistert mit **großen Fensterfronten** im **offenen Wohnbereich**, die gemeinsam mit den hellen Materialien eine freundliche und einladende Atmosphäre schaffen. Hier wird gemeinsam **gekocht, gelacht und gelebt**. Die hochwertig ausgestattete Küche lässt das Herz jedes Hobbykochs höherschlagen. **Miele-Einbaugeräte**, ein moderner **Induktionsherd** sowie durchdachte Arbeitsflächen verbinden Design und Funktion.

Auch an warmen Sommertagen bleibt die Wohnung dank **Klimaanlage** angenehm temperiert. **Mesh-Jalousien** bieten zusätzlich optimalen Sonnen- und Sichtschutz, ohne auf Helligkeit verzichten zu müssen.

Das sehr großzügige **Schlafzimmer** bietet dank der **modernen, maßgefertigten Einbauschränke** viel Stauraum – ideal für Singles oder Paare.

Im Badezimmer sorgen eine **Badewanne**, das **WC** sowie ein zusätzliches **Oberlichtfenster** für eine helle und angenehme Atmosphäre.

Ein weiteres Highlight ist die Lage: Nur wenige Minuten von der **U4 (Station Hietzing)** entfernt erreichen Sie die Wiener Innenstadt bequem in kurzer Zeit und gleichzeitig liegt der **Schlosspark Schönbrunn** praktisch vor der Haustüre. Ob eine morgendliche **Joggingrunde**, ein **Spaziergang nach der Arbeit** oder ein Kaffee im **Schlosspark** – hier verbindet sich urbanes Leben mit Erholung im Grünen.

Ideal ist auch die **Verbindung mit dem Rad in die Innenstadtbezirke** durch den durchgehenden Radweg auf der Wienzeile!

Wohnungsaufteilung/Infos:

- Wohnraum mit offener Küche: ca. 24,8 m²
- Küche: ca. 5,4 m²
- Zimmer (Schlafzimmer): ca. 19,5 m²

- Badezimmer/WC/Waschbecken: ca. 6,3 m²
- Vorraum/Gang: ca. 5,3 m²
- Eingangsbereich/Vorraum: ca. 2,8 m²
- Kellerabteil ca. 2,8 m²

Wenn Sie Lust auf ein besonderes Zuhause haben – kontaktieren Sie uns und überzeugen Sie sich selbst.

Gerne steht Ihnen **Frau Bettina Holzinger** für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [+43 664 35 82 426](tel:+436643582426) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap