

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



Wohnbereich

**Objektnummer: 17057**

**Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

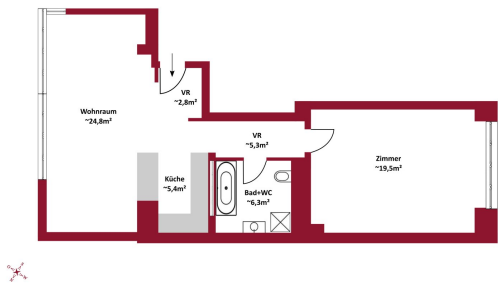


**Bettina Holzinger**

Alexander Ringsmuth GmbH  
Hackhofergasse 1  
1190 Wien

T +43 1 3709098





**Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!**

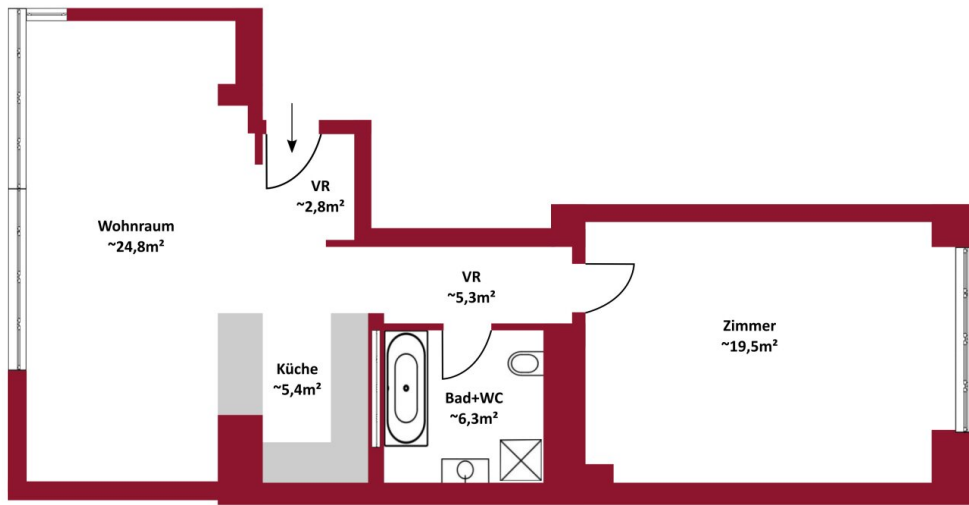
**Alexander Ringsmuth**  
IMMOBILIEN

**FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!**

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| <b>Kaufpreis</b>          | <b>340.000,-- EUR</b> |
| <b>Kaufnebenkosten</b>    | <b>34.000,-- EUR</b>  |
| <b>Abzgl. Eigenmittel</b> | <b>34.000,-- EUR</b>  |
| <b>Gesamtkreditbetrag</b> | <b>306.000,-- EUR</b> |

|                           |                 |                 |                 |                 |
|---------------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| <b>Laufzeit in Jahren</b> | <b>47,5</b>     | <b>40</b>       | <b>30</b>       | <b>20</b>       |
| <b>Monatliche Rate €</b>  | <b>1.065,76</b> | <b>1.150,80</b> | <b>1.341,83</b> | <b>1.744,95</b> |

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 m<sup>2</sup>
- Küche: ca. 5,4 m<sup>2</sup>
- Zimmer (Schlafzimmer): ca. 19,5 m<sup>2</sup>

- Badezimmer/WC/Waschbecken: ca. 6,3 m<sup>2</sup>
- Vorraum/Gang: ca. 5,3 m<sup>2</sup>
- Eingangsbereich/Vorraum: ca. 2,8 m<sup>2</sup>
- Kellerabteil ca. 2,8 m<sup>2</sup>

**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](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.

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