

GROSSES POTENTIAL I Fernblick über die Dächer Wiens I 9. Stock I Balkon I Nähe Hauptbahnhof



Fernblick vom Balkon

Objektnummer: 17084

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,40 m ²
Nutzfläche:	66,80 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Kaufpreis:	269.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



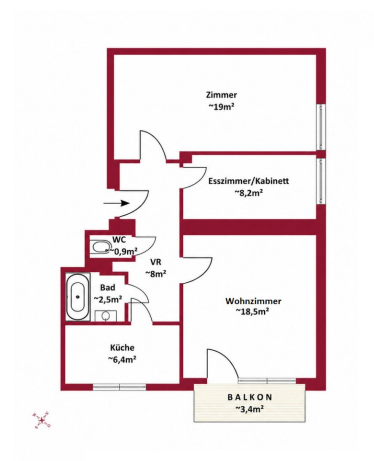
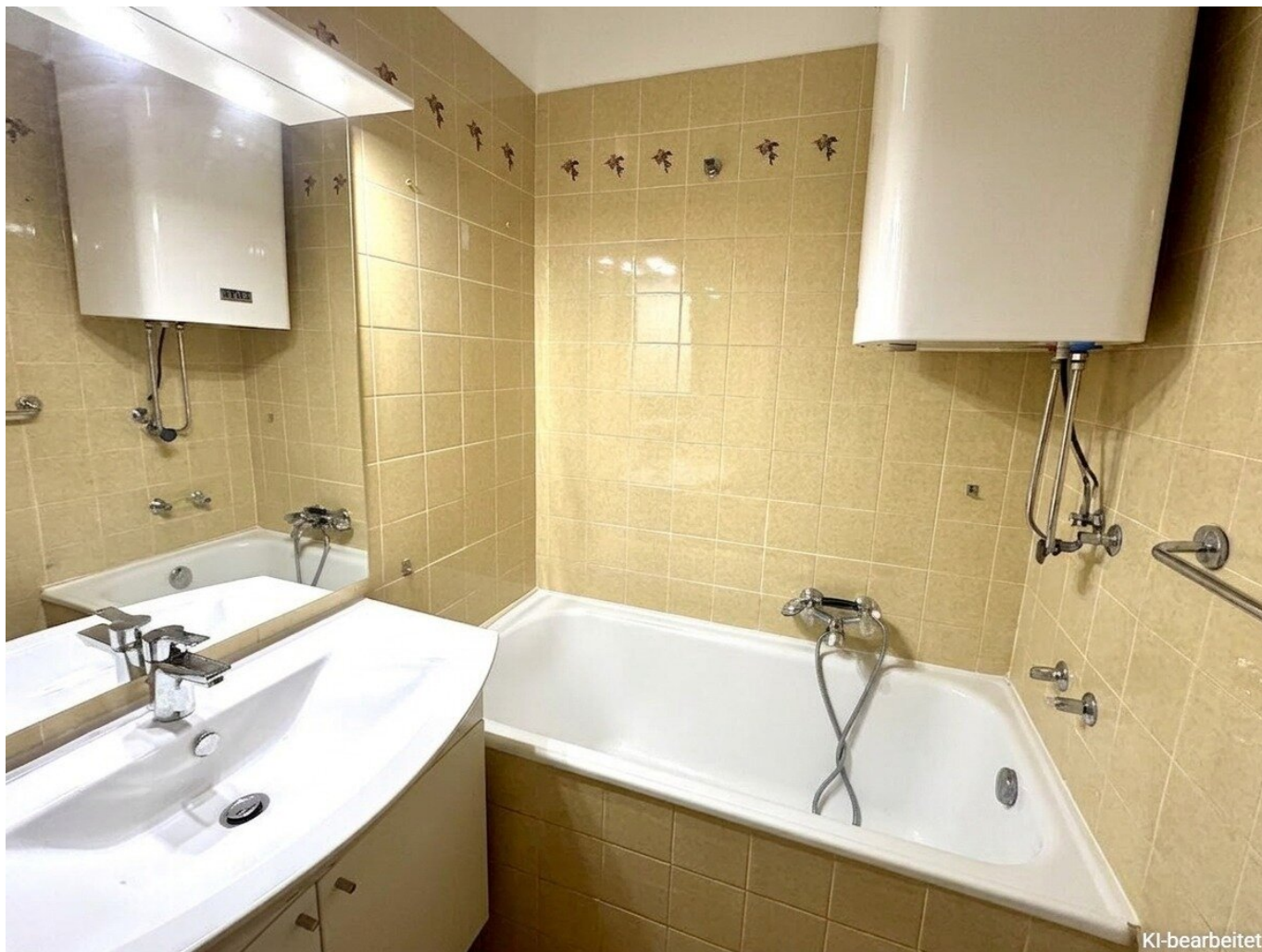
Maja Arsic

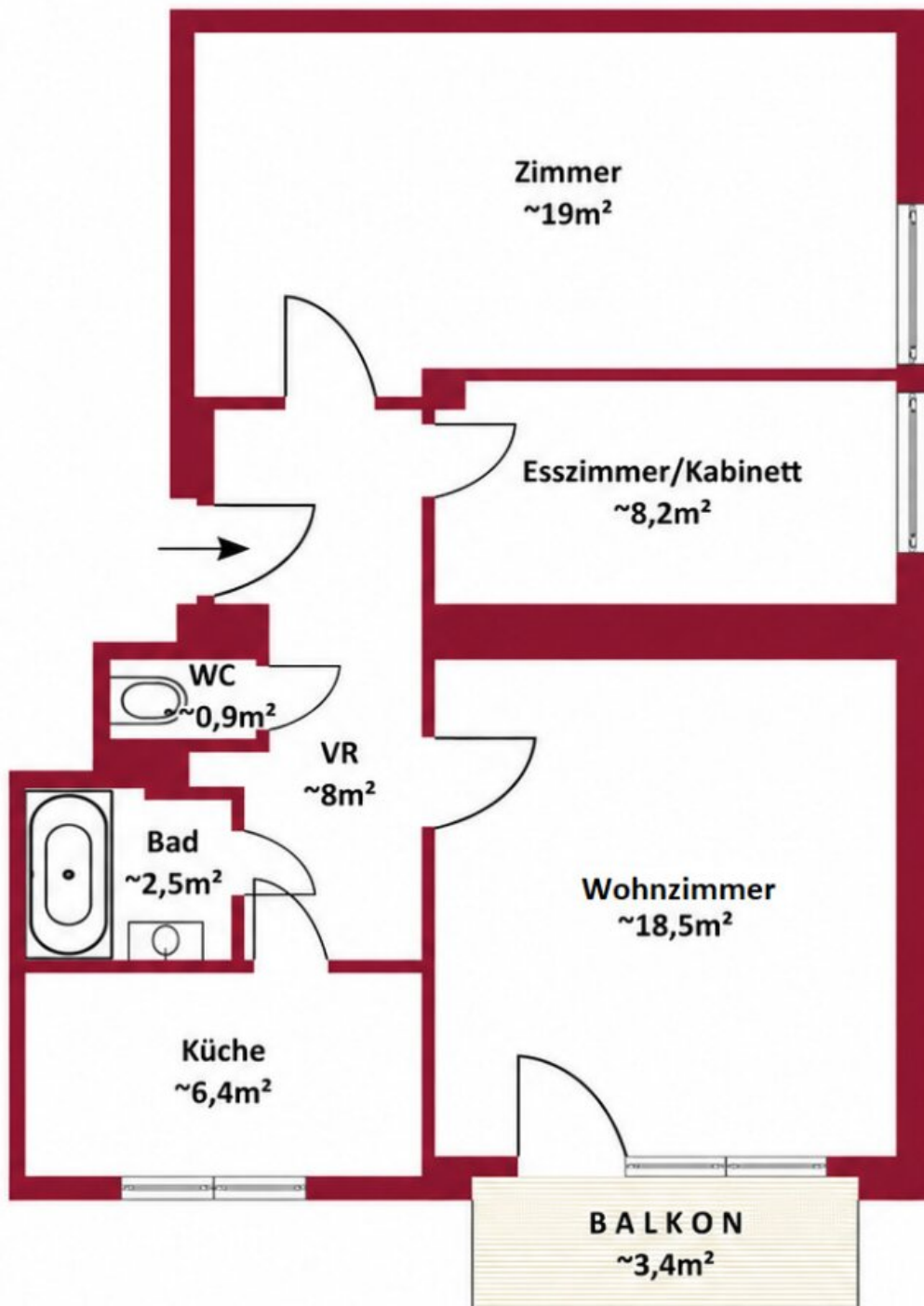
Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 699 18 04 71 30
H +43 699 18 04 71 30

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







Objektbeschreibung

Hier verbirgt sich **Potential ohne Ende!**

Mit dem richtigen Feinschliff lässt sich die derzeitige 2,5-Zimmer-Wohnung dank ihres **sehr guten Grundrisses** in ein **modernes und gemütliches Zuhause** verwandeln – ganz **nach den eigenen Vorstellungen**. Ob für **Singles, Paare, Familien oder als WG**: Die Wohnung bietet **vielfältige Nutzungsmöglichkeiten**.

Neben einem **sagenhaften Fernblick aus dem 9. Liftstock** punktet die Wohnung auch mit einer **hervorragenden Infrastruktur**. Der **Wiener Hauptbahnhof** ist bequem zu Fuß erreichbar und nur wenige Meter sind es zum **Matzleinsdorfer Platz** und zur künftig geplanten **U2-Station**.

Die Eckdaten im Überblick:

- ca. 63,4m² Wohnfläche
- südöstlich ausgerichteter Balkon
- 9. Liftstock mit Fernblick
- vielseitig nutzbarer Grundriss
- Parkettboden
- Klimaanlage (gegen Ablöse)
- separate Küche mit Fenster
- Kellerabteil
- doppelverglaste Fenster mit Innenjalousien

- begehbbarer Schrankraum mit Einbaumöbeln
- derzeit im sanierungsbedürftigen Zustand

Die **Wohnfläche von ca. 63,4m²** erstreckt sich über die **folgenden Räumlichkeiten:**

- Vorzimmer, aus dem jeder Raum zentral begehbar ist
- Wohnzimmer mit Ausgang auf den Balkon
- Esszimmer/Kabinett
- großzügiges Schlafzimmer mit Einbaumöbeln
- separate Küche
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

Die Betriebskosten

Betriebskosten inkl. USt.: 184,36 Euro

Reparaturrücklage: 78,23 Euro

Die Lage

Genießen Sie die **Vorzüge einer Lage, in der sich vieles bequem zu Fuß erledigen lässt!**

Ein **Eurospar** befindet sich ums Eck.

Der **Matzleinsdorfer Platz** sowie der **Hauptbahnhof** können **fußläufig** erreicht werden und

bieten eine **hervorragende Anbindung**.

Für den öffentlichen Verkehr stehen zudem **diverse Straßenbahnlinien** sowie die **Buslinie 14A** zur Verfügung.

Mit der geplanten **U2-Station** am Matzleinsdorfer Platz wird die **Anbindung künftig nochmals aufgewertet**.

Und auch die **Wiener Innenstadt** ist nicht weit entfernt: Über die Wiedner Hauptstraße gelangt man direkt **Richtung Karlsplatz und ins Zentrum**. So verbindet die Lage **urbanes Leben mit kurzen Wegen und einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung**.

Hauptbahnhof: ca. 1,4km

Straßenbahn:

1, 6, 18, 62: ca. 230m

Bus 14A: ca. 230m

Kindergarten: ca. 250m

Volksschule: ca. 270m

Mittelschule: ca. 290m

Gymnasium: ca. 450m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter [0699 180 47 130](tel:069918047130) zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap