U-BAHN + SCHNELLBAHN in Gehweite I Grundriss mit großem POTENTIAL I Loggia I Lift I Grüner Innenhof I

Loggia

Objektnummer: 17149

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,47 m²
Nutzfläche:	83,02 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 55,86 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Kaufpreis:	349.000,00 €

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

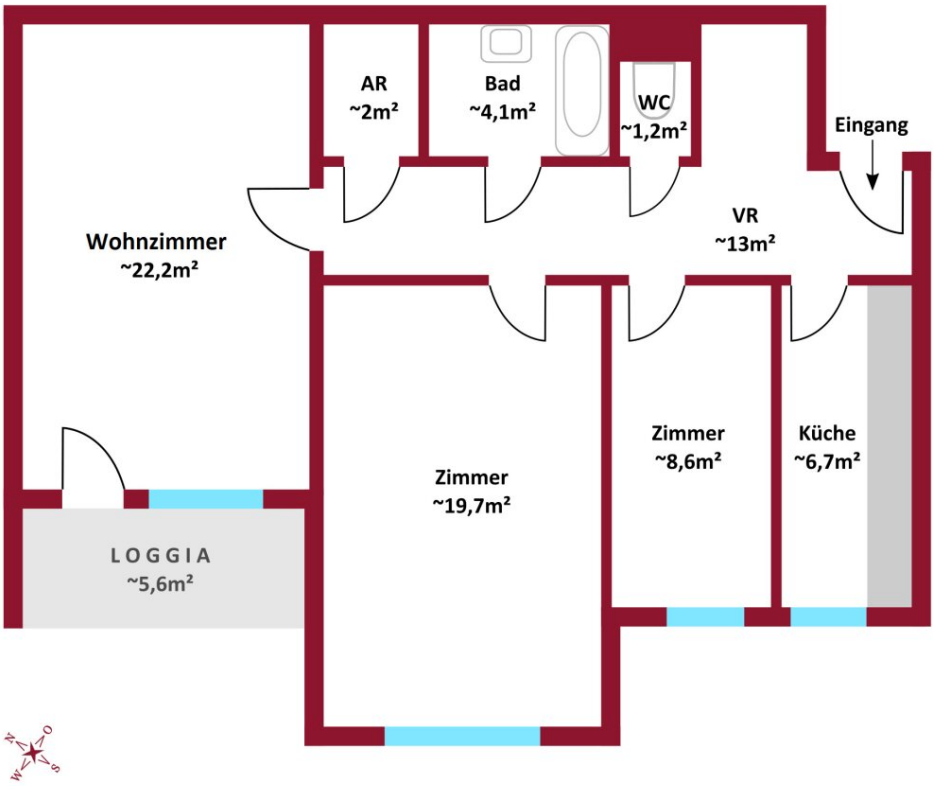
KI-bearbeitet

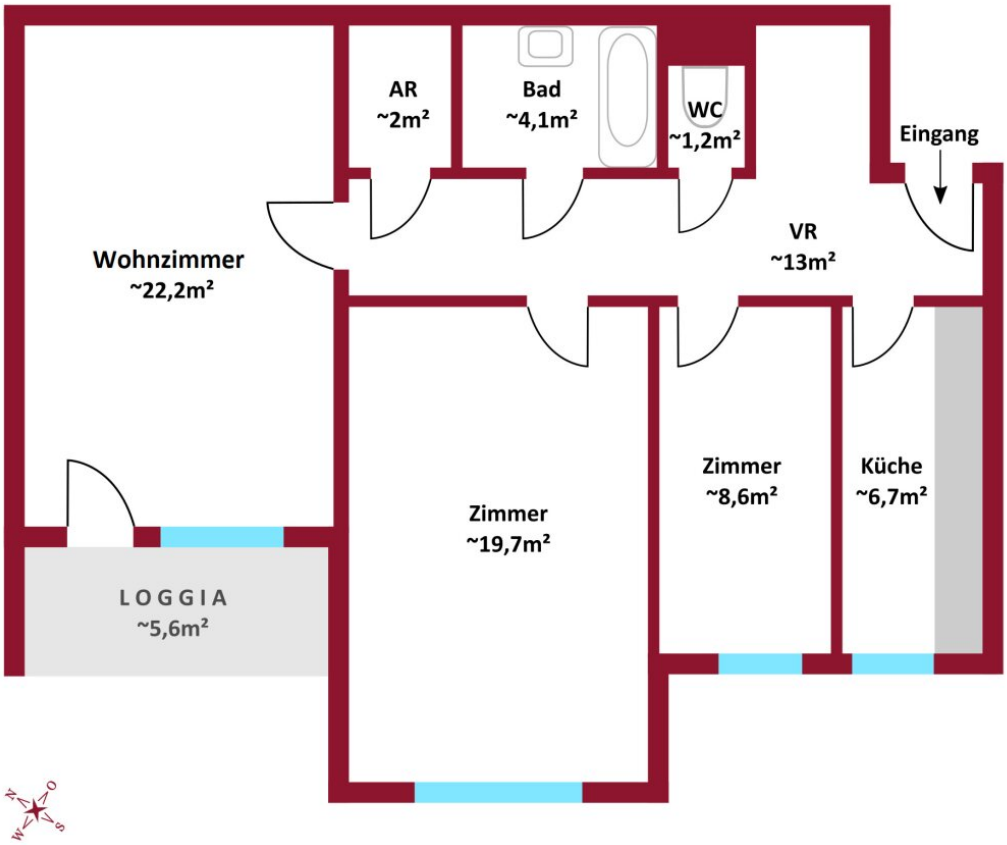
KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

KI-bearbeitet

Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung!
Alexander Ringsmuth IMMOBILIEN
FINANZIERUNGEN BEREITS AB 10% EIGENMITTEL!
Kaufpreis 340.000,-- EUR
Kaufnebenkosten 34.000,-- EUR
Abzgl. Eigenmittel 34.000,-- EUR
Gesamtkreditbetrag 306.000,-- EUR
Laufzeit in Jahren 47,5 40 30 20
Monatliche Rate € 1.065,76 1.150,80 1.341,83 1.744,95
Alle Angebote vorbehaltlich Bonitätsprüfung und Änderungen.


AR
~2m²
Bad
~4,1m²
WC
~1,2m²
Eingang
VR
~13m²
Wohnzimmer
~22,2m²
Zimmer
~19,7m²
Zimmer
~8,6m²
Küche
~6,7m²
LOGGIA
~5,6m²
O
N
S
W


AR
~2m²
Bad
~4,1m²
WC
~1,2m²
Eingang
VR
~13m²
Wohnzimmer
~22,2m²
Zimmer
~19,7m²
Zimmer
~8,6m²
Küche
~6,7m²
LOGGIA
~5,6m²

Objektbeschreibung

In einer **ruhigen Gasse zwischen dem Handelskai und der Dresdner Straße** umgeben von einer **hervorragenden Infrastruktur und öffentlichen Anbindung** befindet sich diese **schicke 3-Zimmer-Wohnung mit Loggia!**

Die Wohnung zeichnet sich mit einer **tollen und geräumigen Raumaufteilung** sowie ihrem **großen Potential** aus! So kann durch Adaptierungsarbeiten das **ein oder andere Zimmer vergrößert oder dazugewonnen** werden.

Erreicht wird die im **2. Stock gelegene Wohnung barrierefrei über den Lift.**

Auf großzügigen **ca. 77,47m²** erstreckt sich die **folgende Raumaufteilung:**

- äußerst geräumiges Vorzimmer mit toller Nische, welche den idealen Platz für Vorzimmermöbel bietet
- großes Wohnzimmer mit Ausgang auf die Loggia
- separate, voll ausgestattete Küche
- 2 Schlafzimmer
- Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC

Für den zusätzlichen Stauraum sorgt ein **zugehöriges Kellerabteil.**

Die Highlights auf einen Blick:

- TOP-Lage
- Loggia
- Vorraum, aus welchem alle Zimmer separat begehbar sind
- doppelverglaste Fenster mit Innenjalousien
- Lift im Haus
- zugehöriges Kellerabteil
- riesige Waschküche
- Fahrradraum
- grüner Innenhof zur Mitbenutzung

Betriebskosten:

Betriebskosten inkl. USt.: 181,36 Euro

Rücklage: 87,97 Euro

Heizungs-Akonto inkl. USt.: 74,38 Euro

Warmwasser-Akonto inkl. USt.: 45,17 Euro

Die Lage:

Sie genießen eine mehr als nur vorteilhafte Lage!

Aus dem Haus raus befindet sich **linker Hand ein Park** und **rechter Hand schon ein Billa Plus!**

Lediglich **ca. 3 Minuten** sind es zum **Bahnhof Traisengasse** und nur **ca. 10 Minuten zur U-Bahn-Station der Linie U6.**

Auch die **Millennium City mit zahlreichen Einkaufsmöglichkeiten** und einem **tollen Gastronomieangebot** kann **bequem zu Fuß** erreicht werden.

Bahnhof Traisengasse ca. 220m

U6 ca. 700m

Bus:

5A, 37A ca. 180m

11A, 11B ca. 400m

Straßenbahn:

1, 2 ca. 350m

Billa Plus ca. 110m

Hofer ca. 500m

Millennium City ca. 850m

Kindergarten: ca. 180m

Volksschule: ca. 450m

Mittelschule: ca. 350m

Gerne steht Ihnen Frau Maja Arsic für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0699 180 47 130 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 <500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap