

**Wien Mitte in 11Min erreichbar - schlüsselfertig - Balkone
und Terrassen - Luftwärmepumpe - Tiefgaragenplätze**

Alexander
Ringsmuth
IMMOBILIEN



Objektnummer: 11571

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,91 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,18 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,20 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	305.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Michael Hellebrand

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 664 35 82 426
H +43 664 35 82 426

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen zur Verfügung.

TOP 5 - WHG			
Bezeichnung	Lage		
Räume			
1. Wohnzimmer	EG		
2. Zimmer	EG		
3. Bad	EG		
4. AR	EG	1,94	
5. WC	EG	1,95	
6. Gang	EG	8,12	
7. Küche	EG	9,05	
8. Loggia	EG	4,83	
Zubehör			
Keller 5	KG	2,18	2,18
Nutzfläche			74,91



Termin zur





Wir unterstützen Sie bei Ihrer WohnTraumfinanzierung

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



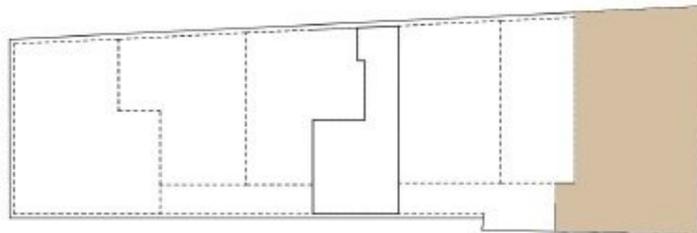
**!! FINANZIERUNGEN
BEREITS AB 10% EIGENMITTEL !!**

Laufzeit in Jahren	45	35	30	20
Monatliche Rate €	1.441,57	1.589,85	1.709,52	1.884,34

Die Angebote für Finanzierungen erfolgen durch unsere Banken-Partner. Angenommen wurde ein 10-jähriger Fix Zinssatz, wobei ALLE Finanzierungsnebenkosten (Bearbeitungsgebühr, Pfandrechtseintragung, Beglaubigung des jeweiligen Institutes und Schätzgebühren) einberechnet wurden. Alle Angaben können sich jederzeit ändern und obliegen einer Bonitätsprüfung.

TOP 5 - WHG

Bezeichnung	Lage		
Räume			
1. Wohnzimmer	EG		
2. Zimmer	EG		
3. Bad	EG		
4. AR	EG	1,94	
5. WC	EG	1,95	
6. Gang	EG	8,12	
7. Küche	EG	9,05	
8. Loggia	EG	4,83	
Zubehör			
Keller 5	KG	2,18	2,18
Nutzfläche			74,91



Objektbeschreibung

Dieses Neubauprojekte bietet beste Voraussetzungen, für Eigennutzer und Anleger die Nähe zu Schwechat sorgen für optimale Verhältnisse. Kommen Sie in den **Genuss am Stadtrand** zu leben und in wenigen Minuten Mitten in der Metropole zu sein. Auf Qualität wird hier Wert gelegt, so trifft hier eine optimale Aufteilung auf **Ästhetik**.

Die modernen und **energieeffizienten Wohnungen** in der Größe von ca. 33m² bis 113m² präsentieren sich über 3 Etagen, fast alle Wohnungen verfügen über Außenflächen wie Gärten, Terrassen oder Balkone. Weiteres stehen 11 Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage zum Verkauf.

Das Projekt zeichnet sich durch folgende hervorzuhebende Punkte aus:

- Wiener Stadtrand
- Flughafen Wien in nur 13 Minuten mit dem Auto und der S-Bahn erreichbar
- Mit dem Fahrrad zur U3 „Simmering“ in nur 14 Minuten
- 390m bis zum Bahnhof „Kaiserebersdorf“ von dort nach Wien Mitte in nur 11 Minuten
- Supermärkte im Umkreis von 300m erreichbar

Ausstattungsmerkmale:

- Fußbodenheizung
- Fertigparkett Eiche Natur
- hochwertiger Fliesenbelag
- voll ausgestattete Sanitäreinrichtung
- hochwertige Alukunststofffenster

- Vollwärmeschutzfassade
- Kellerabteil
- Fahrradraum, Kinderwagenraum

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- 500m **Linie 11** Haltestelle "Svetelskystraße":
Richtung Kaiserebersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Otto- Probst- Platz"
- 500m **Linie 71** Haltestelle "Svetelskystraße":
Richtung Kaisersdorf, Zinnergasse oder Richtung "Wien Börse"
- 20m **Bus 71B** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Kaiserebersdorf oder "Wien Zentralfriedhof Tor 3."
- 20m **Bus 71A** Haltestelle "Etrichstraße": Richtung Schwechat Bahnhof (in ca. 15 min)
- 50m **Bus N71** Haltestelle "Hauptwerkstätte": Richtung "Wien Oper/ Karlsplatz" (in ca. 25 min)
- **Bahnhof Kaisereberdorf:** R, S2, S7
- **Bahnhof Schwechat:** R, S2, S7

Öffentliche Einrichtungen und Parks:

- 500m VHS Leberberg

- 550m Dr.- Bruno- Kreisky-Schule-Ganztagesvolksschule und Mittelschule
- 1,4km Städtischer Kindergarten und Hort
- 750m Postfiliale 1110 Wien
- 600m Regenwasserteich
- 700m Wasserspielplatz Leberberg
- 3,2km Simmeringer Bad

Energieausweis:

Der Heizwärmebedarf beträgt 37,2 kWh/m²a, welcher der Klasse B entspricht.

Wohnung Top 5

Diese hochwertige 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 75m² und einer Loggia mit knapp 5m² gliedert sich in:

- Vorzimmer 7m²
- Zimmer ca. 23m²
- Zimmer 17m²
- Küche 9m²
- Badezimmer mit Badewanne/Dusche, Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss ca. 9m²

- Loggia 5m²
- getrennt begehbare WC 2m²
- Abstellraum ca. 2 m²

Die Fertigstellungstermin ist bereits erfolgt, die Wohnungen werden schlüsselfertig (ohne Küche) übergeben.

Kaufpreis:

Der Verkaufspreis beträgt €305.000,-

Ein Tiefgaragenstellplatz (insgesamt stehen noch 5 Stellplätze zur Verfügung) kann zu einem Preis von Euro 29.000,- gekauft werden.

Diese Wohnung kann auch als Vorsorge- / Anlagewohnung mit Umsatzsteuerausweisung (weitere Vermietung verpflichtend!) erworben werden: Anlegerpreis: Euro 277.272,73 (zzgl. 20% Ust. = Euro 332.727,28).

Gerne steht Ihnen Herr Michael Hellebrand für weitere Fragen bzw. flexibel gestaltbare Besichtigungstermine unter 0664 3582426 zur Verfügung.

www.ringsmuth-immobilien.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/der Abgeberin und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin.

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.500m

Apotheke <1.000m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <7.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <6.500m
Höhere Schule <6.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <4.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m
Flughafen <9.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap