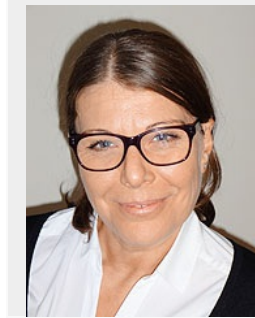


Dr. Vospernik Immobilien GmbH
 Seidlgasse 19
 A-1030 Wien
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Monika Vass

☎ +43 650/ 333 67 63
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ vass@immovos.at

Datum: 22. 10. 2018

WOHNEN NAHE DEM TÜRKENSCHANZPARK! IHR NEUES ZUHAUSE! 1180*



ÜBERBLICK

Objekt ID: 29703
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 18.,Währing
Ort: Wien 18.,Währing
Lage: Türkenschanzpark
Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinie 41, 40, 9; S-Bahn S45, Buslinie 10A

KOSTEN

Preis: € 385.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 142,01
sonst. Kosten (ex. USt): € 113,76
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 269,97
Provision: 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

FLÄCHEN

Wohnen nahe dem TÜRKENSCHANZPARK! Ihr neues Zuhause!

Eine Top Lage ist für Sie ebenso ein absolutes Muss wie Ruhe und viel Grün? Ein Balkon oder Loggia wäre optimal, stilvoll und geräumig sollte es auch sein und außerdem soll ihr Auto im Trockenen stehen ... dann ist diese 75 m2 perfekt aufgeteilte und geschmackvoll renovierte 3-Zimmer Wohnung mit 12 m2 Loggia bestimmt nach Ihrem Geschmack!

In der schönen Gegend des 18. Wiener Gemeindebezirks, nahe dem Pötzleinsdorfer Schlosspark- und Türkenschanzpark, in einer Seitengasse, liegt diese 3-Zimmer Wohnung im Top Zustand und wartet auf ihren neuen Eigentümer!

Die Wohnung besticht durch ihre sonnige, ruhige Lage und bietet eine fantastische Aussicht ins Grüne. Sie befindet sich im 2. Stock (ohne Lift) des aus 9 Parteien

Wohnfläche ca.:	75,00 m ²
Nutzfläche ca.:	87,00 m ²
Loggia Fläche ca.:	12,00 m ²
Kellerfläche ca.:	5,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1965
Zimmer:	3
Geschosse:	4
Stockwerk:	2
Stellplätze Garage:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Zentralheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	112 kWh/m ² /Jahr
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

Ausstattung: Abstellraum, Einbauküche, Garage, Keller, Isolierfenster;

bestehenden Hauses, und ist nur wenige Schritte von der dazugehörigen Einzelgarage entfernt. Zur Wohnung gehört ebenso ein ca. 5 m² großes, trockenes Kellerabteil.

Die Ausstattung:

Die Wohnung ist mit ihren Zimmern sehr großzügig angelegt und besteht aus einem großen Wohnraum mit Ausgang zur süd-westseitigen Loggia, einem großzügigen Schlafzimmer ebenso süd-westseitig orientiert, dem zentralen Vorzimmer, einem begehbaren Schrankraum und einem Gast/Arbeitszimmer. Die Isolierglasfenster sind zur Beschattung mit Außenrollos versehen.

Das besondere Highlight der Wohnung ist eine neuwertige italienische Marken-Küche von VALCUCINE (inkl. Marken-Elektrogeräte von KÜPPERSBUSCH), großzügig und geräumig ausgestattet und lässt das Herz eines jeden Hobbykochs höher schlagen.

Auch das Badezimmer mit Dusche und geschmackvoller Keramikausstattung trägt die stilsichere Handschrift der Eigentümerin.

Alle Wohnräume und die Küche sind mit neuwertigem geölten Eichen-Parkett ausgestattet.

Durch die wunderschönen grünen Oasen wie der ca. 150.000m² große Türkenschanzpark und Pötzleinsdorfer Schlosspark hat man die Möglichkeit schnell ins "Grüne" zu gelangen. Die nahe gelegene Währinger Straße bietet pures, urbanes Leben.

Fazit: Perfekt aufgeteilte und geschmackvoll renovierte 3-Zimmer Wohnung in Währing mit gutem Preis-Leistungs-Verhältnis, umgeben von den schönsten Parks des 18. Bezirkes. In dieser Gegend profitieren Naturliebhaber von einer hohen Wohnqualität!

Verkehrsanbindungen in unmittelbare Nähe:

- Straßenbahnlinie 41, 40, 9 - die Innenstadt ist in ca. 15 Minuten erreichbar
- Autobuslinie 10A - Verbindung zu U-Bahn U4
- Schnellbahn S45 Station - Gersthof
- U-Bahn U6 / Station - Volksoper ist in wenigen Minuten erreichbar

Die Lage und die Infrastruktur:

Auf Grund der Nähe zur Gersthofstraße lässt sich die Lage als sehr gut bezeichnen. Geschäfte des täglichen Bedarfs, Banken, Ärzte, Apotheke sowie Gastronomie

uvm. befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Weiters finden Sie eine Auswahl von Schulen in der näheren Umgebung:

<https://www.wien.gv.at/bezirke/waehring/bildung/>

<https://www.boku.ac.at/>;

<https://www.modul.ac.at/de/universitaet/>

<https://www.univie.ac.at/>

Konditionen:

Kaufpreis Wohnung inkl. Garage 385.000,00 Euro

Monatliche Nebenkosten:

Betriebskosten 142,01 Euro

Reparaturrücklage 108,00 Euro

Reparaturrücklage Garage 5,76 Euro

10% USt. 14,20 Euro

Wohnbeitrag gesamt inkl. USt. 269,97 Euro

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % USt.

Verschaffen Sie sich Ihren persönlichen Eindruck!

Rufen Sie mich an, gerne führe ich mit Ihnen ein unverbindliches Gespräch.

Monika Vass

+43 (0) 650 333 67 63

vass@immovos.at



