

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

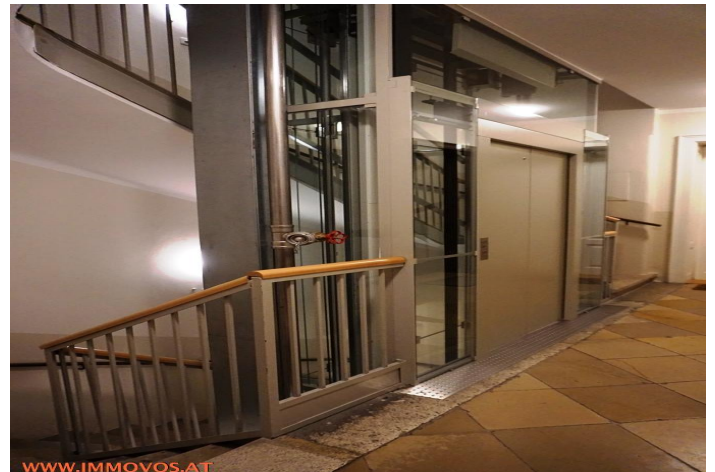
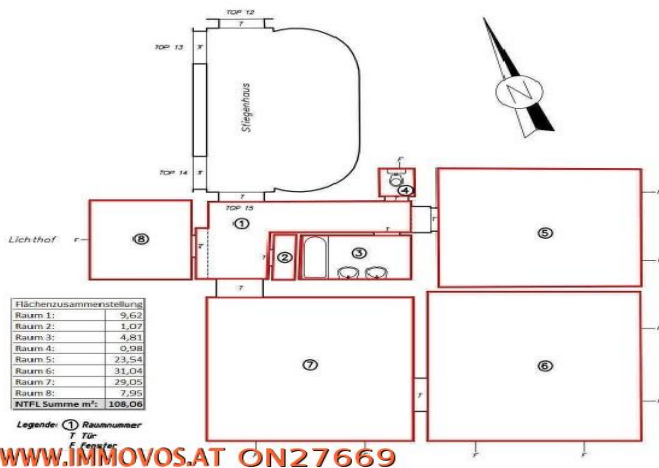


Elisabeth Preissl

☎ +43 676 / 474 59 29
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ preissl@immovos.at

Datum: 22. 02. 2019

IHRE WAHL FÜR HÖCHSTE ANSPRÜCHE! ERSTBEZUG MIT GESTALTUNGSMÖGLICHKEIT IN OPERN-NÄHE



Gestaltbarer Erstbezug im Liftaltbau in Opernnähe !!

Diese sonnendurchflutete 3 Zimmer Wohnung mit ca. 108 m² Nutzfläche im 4. Liftstock eines komplett sanierten Stilaltbaus bietet viele Vorteile, allem voran einen außergewöhnlichen Standortvorteil:

Die Nachbarschaft zur Staatsoper, und die Nähe zur Albertina, zum Ring und zu Kärntnerstraße oder zum Naschmarkt, wenn Sie gerne gut einkaufen und speisen.

Die ausgezeichnete Infrastruktur im unmittelbaren Umfeld sucht ihresgleichen, nur 1 min. zum Knoten Karlsplatz mit 3 U-Bahnlinien vor der Haustür ...

Besuchen Sie von diesem Standort aus die Albertina, die Oper, den Demel oder die Sezession, können Sie bequem zu Fuß unterwegs sein. Sie kaufen entspannt in der Kärntnerstraße ein, schlendern durch die Seitengassen bis zum Palmenhaus im Burgarten und

ÜBERBLICK

Objekt ID: 31430
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 1.,Innere Stadt
Ort: Wien 1.,Innere Stadt
Verkehrsanbindung: U-1, U-2, U-4, Badnerbahn D, 1, 71, 59A, uvm.

KOSTEN

Preis: € 1.299.000,00
Betriebskosten (ex. USt): € 201,35
Liftbetriebskosten (ex. USt): € 18,98
mtl. Kosten (inkl. USt.): € 242,37
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 108,00 m²

DETAIL DATEN

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1900
Zimmer:	3
Geschosse:	8
Stockwerk:	4
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	64 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,53
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

Ausstattung: Barrierefrei, Küche offen, Lift, Kabel Sat TV, Flügeltüren, Isolierfenster;

verbringen dort einen entspannte Pause auf der sonnigen Terrasse. Wenn Sie den Naschmarkt bevorzugen, benötigen Sie gerade einmal 5 min.

Ihr künftiger repräsentativer Wohnsitz im goldenen Herzen Wiens bietet Ihnen die Highlights der Innenstadt beim Spaziergehen!

Sehr guter Zustand des Gebäudes mit bereits ausgebautem Dachgeschoß und modernem barrierefreiem Lift, gepflegten Allgemeinflächen und schöner gegliederter Fassade.

Die Liegenschaft im Wohnungseigentum hat keinen Mehrheitseigentümer und eine rührige Hausverwaltung, die sich engagiert um die Liegenschaft kümmert.

Die sehr helle Wohnung verfügt über ein rein ostseitig ausgerichtetes Zimmer mit ca. 23 m², das ost-/südseitig ausgerichtetes Eckzimmer mit 4 Fenstern und ca. 31 m² sowie über ein 3. Zimmer mit ca. 29 m² und süd-seitiger Ausrichtung zu einer Seitenstraße, das sich bestens als Schlafzimmer eignet und mit 2 sep. Eingängen bestens teilbar wäre. Somit ließen sich bei Bedarf für fallweise nächtigende Kinder und Gäste insgesamt 4 Zimmer schaffen.

Typische Altbau-Raumhöhe von 3 m, Kastenstockfenster in französischem Stil mit Ziergittern, teilweise Doppelflügel-Türen.

Die belagsfertige Ausführung der Sanierung ist in Kürze abgeschlossen, Estrich verlegt mit Vorbereitung für eine moderne Fußbodenheizung. Heizung mit einem Gas-Brennwertgerät, Beibehaltung der Kastenstockfenster, die Innenflügel werden isolierverglast.

2 Bäder sind möglich, separates Gäste-WC, kleiner Abstellbereich, offene Küche oder geteilter Wohn-Ess-Bereich, 1 oder 2 Schlafzimmer mit Ausrichtung zu einer Nebenstraße.

Im Zuge der Instandsetzung wurden alle Zu- und Ablaufleitungen erneuert, erneuerte Elektrik, Wände gespachtelt und weiß ausgemalt, renovierte Kastenfenster und Flügeltüren, Estrich belagsfertig oder wahlweise auf Käuferwunsch mit Eichen-Parkettböden in den Zimmern. Alle erforderlichen Anschlüsse in Küche und den Sanitärbereichen werden vorbereitet. Die Komplettierung kann nach Kundenwunsch erfolgen.

Betriebskosten-Vorschreibung monatlich:

Bewirtschaftungskosten EUR 201,35 netto; Lift EUR 18,98, jeweils zzgl. 10 % USt., insgesamt brutto EUR 242,37

Wenige Meter bis zum Ring resp. zum U-Bahnknoten Karlsplatz mit den Linien U-1, U-2 und U-4, zahlreiche Tram- und Busverbindungen, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten inkl. Supermärkte, u.a. Ringstraßen-Galerien und Kärntnerstraße, zahlreiche Standorte der gehobenen Gastronomie im Umfeld und kurzer Spaziergang zum berühmten Naschmarkt. Mehrere Parkgaragen in bequemer Gehdistanz.

Begehrter Kaufpreis: VB EUR 1.299.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % USt. sowie die übliche Kaufnebenkosten

Wenn Sie die Abendvorstellungen der Staatsoper ohne langen Anfahrtsweg besuchen möchten, könnten Sie kaum näher wohnen: In den eigenen 4 Wänden und doch beinahe wie im Ringstraßen-Hotel ... Gerne bieten wir Ihnen diese rare Gelegenheit an!

