

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



**Daniela Erlach**

☎ +43 699 / 119 422 29  
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02  
 ✉ erlach@immovos.at

Datum: 23. 03. 2019

## \*GEMÜTLICHE 4-ZIMMER-WOHNUNG MIT AUTOSTELLPLATZ



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 32313  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 5.,Margareten  
**Ort:** Wien 5.,Margareten  
**Lage:** nächst Wiedner Hauptstraße  
**Verkehrsanbindung:** Linien 62, 1, Lokalbahn Wien-Baden, Autobus 13 A, U 1, U 4

### KOSTEN

**Preis:** € 429.000,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 195,53  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 95,48  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 310,56  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

### GEMÜTLICHE 4-ZIMMER-WOHNUNG mit HOFSEITIGEM AUTOSTELLPLATZ

#### DIE LAGE:

Mitten im trendigen Stadtviertel Margareten, Nahe Alois-Drasche-Park und Wiedner Hauptstraße

#### VERKEHRSANBINDUNGEN:

Durch die Lage an der Wiedner Hauptstraße ist sowohl das Stadtzentrum als auch der Matzleinsdorferplatz rasch erreicht.

Öffentlichen Verkehrsmittel: Straßenbahnhaltestelle 1 und 62, Lokalbahn Wien-Baden; Autobus 13 A, die U-Bahnstationen U1 Taubstummengasse sowie U4 Pilgramgasse sind fußläufig in wenigen Minuten zu erreichen.

#### INFRASTRUKTUR:

Alle Geschäfte, Ärzte, Apotheken,... finden Sie direkt auf der Wiedner Hauptstraße. Der 5. Bezirk bietet eine große Auswahl an öffentlichen und privaten Schulen

<b>Wohnfläche ca.:</b>	107,06 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	2,50 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1974
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Stockwerk:</b>	4
<b>Stellplätze</b>	1
<b>Freiplatz:</b>	
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Fernwärme
<b>Heizwärmebedarf:</b>	73,6 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,73
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

**Ausstattung:** Abstellraum, Einbauküche, Lift, Parkplatz, Keller, Kabel Sat TV, Fahrradraum, Isolierfenster;

und Kindergärten  
(Gourmet-Spar, St. Thekla-Volksschule, ...)

**BAUJAHR DES HAUSES:** ca. 1974

**LAGE DER WOHNUNG:**

4. Liftstock, dadurch behaglich hell

**WOHNFLÄCHE:** ca. 107,06 m<sup>2</sup>

**RAUMAUFTEILUNG:**

- großes Vorzimmer

- Toilette

- Abstellraum

- möblierte Ewe-Küche mit Eßplatz ( ca. 11 m<sup>2</sup>) samt Geräten in Hofruhelage (Kühlschrank, E-Herd, Siemens-Geschirrspüler, Siemens-Dunstabzug, Backofen)

- 4 schöne Wohnräume (ca. 24,34 m<sup>2</sup> + ca. 17,22 m<sup>2</sup> + ca.17,27 m<sup>2</sup> + ca. 13,5 m<sup>2</sup>), vom Vorraum aus sind 2

Räume getrennt begehbar

- begehbare Garderobe mit Einbauschränken

- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluß

**ENERGIEAUSWEIS:**

HWB: 73,6 kWh/m<sup>2</sup>.a, fGEE: 2,72, ausgestellt am 15. 5. 2018

Der monatliche **WOHNBEITRAG** beläuft sich derzeit inkl. dem Heizungsaktonto

auf Eur 455,45

Betriebskosten: Eur 195,53

Reparaturrücklage: Eur 95,48

Heizung: Eur 120,74

Umsatzsteuer: Eur 43,70

**AUSSTATTUNG:**

Gepflegter Allgemeinzustand, saniertes Badezimmer und Fenster, gut erhaltene Stab-Parkettböden, Modernisierungsbedarf besteht beim Wohnzimmer - nach der Demontage des Wandverbaues zu renovieren.

Böden: Stabparkettböden in den Wohnräumen , Korkbeläge im Vorraum

Fliesen im Badezimmer und der Toilette

Hauszentralheizung mit Fernwärme

Neue Holz-Alu-Isolierfenster mit Innenjalousien

Gegensprechanlage

Internet-Anschluß

Die Wohnung wird neu weiß ausgemalt übergeben.

**RAUMHÖHE:** ca. 2,5 m

**WEITERE VORTEILE:**

Im Haus befindet sich ein Fahrradabstellraum und eine Gemeinschaftswaschküche  
Das Haus wird durch einen Hausmeister betreut.  
Zur Wohnung gehört auch ein kleines, trockenes Kellerabteil.

KAUFPREIS: EUR 429.000,-  
Kaufnebenkosten:  
3,5 % Grunderwerbssteuer  
1,1 % Grundbuchseintragungsgebühr  
3,6 % Provision inkl. USt  
KV-Errichtungskosten

Sehr gerne stehe ich Ihnen für Fragen und eine Besichtigung zur Verfügung.  
KONTAKT: Daniela Erlach, [erlach@immovos.at](mailto:erlach@immovos.at), Tel. 0699/11942229



