

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



Mag. Martin Knor

☎ +43 699 / 170 43 589
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02
 ✉ knor@immovos.at

Datum: 14. 08. 2020

MODERNES WOHNSTUDIO IM ERSTBEZUG



ÜBERBLICK

Objekt ID: 36767
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 9., Alsergrund
Ort: Wien 9., Alsergrund
Lage: NÄHE AKH,
 UNIVERSITÄT,
 VOLKSOPER
Verkehrsanbindung: U 6, Straßenbahn-
 und Buslinien 5, 33,
 37, 38, 40, 41, 42
 und 40A

KOSTEN

Preis: € 299.000,00
**Betriebskosten
 (ex. USt):** € 108,58
**mtl. Kosten (inkl.
 USt.):** € 119,44
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 37,95 m²
Loggia Fläche ca.: 7,29 m²

MODERNES WOHNSTUDIO IM ERSTBEZUG

ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG DER
 GESAMTEN LIEGENSCHAFT
 DIREKTE ANBINDUNG ZUR UNIVERSITÄT MIT DEN LINIEN
 40, 41, 43

Ausstattung:

- *Hochwertige Eichenparkettböden von
- *Weitzer Fenster mit 3fach Wärme- u.
 Schallschutzverglasung
- *Modern ausgestattetes Badezimmer mit Deckenspots,
 Glastrennwänden und elektrischem Handtuchheizkörper
- *Deckenspots im Vorzimmer

Die wunderschön sanierte Garconniere ist die ideale
 Single-Wohnung für alle, die den Charme der Wiener
 Gründerzeithäuser schätzen. Über das Vorzimmer
 gelangt man direkt auf die große Loggia und in das WC.
 Vom Vorzimmer geht es weiter in die Küche mit allen
 Anschlüssen. Direkt neben der Küche befindet sich das
 helle Wohnschlafzimmer. Das Badezimmer mit Dusche
 und Glastrennwänden befindet sich en suite direkt

Kellerfläche ca:	3,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1900
Stockwerk:	3
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	95 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,92
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

Ausstattung: Barrierefrei, Lift, Keller, Kabel Sat TV, Fahrradraum, Isolierfenster;

neben dem Wohnzimmer. Die hohen Räume bieten sich für die Montage eines Hochbettes an, um so weiteren Platz zu schaffen und beim Schlafen den Sternen ein Stückchen näher zu sein. Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil und ein privates Abteil zur Lagerung von Wein im wunderschönen Gewölbekeller zugeordnet.

Im Detail teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Küche ca. 8 m² mit Ausgang zur Loggia
- Wohnschlafzimmer, ca. 22 m²
- Badezimmer mit Dusche
-

Kaufpreis für Endnutzer: € 310.000

Kaufpreis für Anleger: € 282.100 netto zzgl. 20 % USt

Lage In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich urbane Hotspots wie die Volksoper, der Unicampus "Altes AKH", das Kulturzentrum WUK und das Palais Liechtenstein. Im Umkreis treffen Kaffeehaustadttradition auf Szene Lokale und klassisch elegante Geschäfte auf schicke Boutiquen. Ein Supermarkt befindet sich gleich über die Straße, weitere in der näheren Umgebung. Zahlreiche öffentliche Verkehrsanbindungen und gut ausgebaute Fahrradwege sorgen für ein schnelles Vorankommen in der Stadt.

Die U-Bahn U6 (Währinger Straße/Volksoper) sowie die Straßenbahn- und Buslinien 5, 33, 37, 38, 40, 41, 42 und 40A sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Beschreibung Direkt neben der Volksoper wurde ein wunderschönes Eckzinshaus aus der Jahrhundertwende umfassend und sorgfältig saniert. Im Zuge der Revitalisierung wurden alle Wohnungen rundum modernisiert und hochwertig ausgestattet, zusätzlich entstand ein 4. Obergeschoss sowie ein zweigeschossiger Dachgeschoss-Ausbau mit 4 Penthouse-Wohnungen.

Insgesamt befinden sich in dem wunderschönen Gründerzeithaus 19 Wohnungen auf 6 Etagen. Der historische Gewölbekeller wurde ebenfalls vollständig saniert und mit einer hochwertigen Eventküche ausgestattet. Der wunderschöne Weinkeller bezaubert mit einem traumhaften Ambiente und bietet für alle Bewohner persönliche Weinabteile und kann für private oder gemeinsame Feste genutzt werden. Sportbegeisterten steht ein überdachter Fahrradabstellplatz mit E-Bike Ladestation zur Verfügung.

Die Wohnung kann als Anleger sowie auch als



Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Endnutzer erworben werden.

Der Endnutzerpreis beläuft sich auf 299.000 €

Der Kaufpreis für Anleger beträgt 272.090 € zzgl. 20% USt.

Energieausweis:

HWB: 95 kWh/m²a, Klasse C (1.OG -3,OG)

HWB: 35,24 kWh/m²a, Klasse B (4. OG - 1. & 2.DG)

Bei Fragen zum Objekt oder für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins kontaktieren Sie bitte:

Mag. Martin Knor

e-mail: knor@immovos.at

Tel 004369917043589



WWW.IMMOVOS.AT

Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit		Kinder & Schulen	
Arzt	500 m	Schule	500 m
Apotheke	500 m	Kindergarten	500 m
Krankenhaus	500 m	Universität	500 m
Klinik	500 m	Höhere Schule	1.500 m
Nahversorgung		Sonstige	
Supermarkt	500 m	Bank	500 m
Bäckerei	500 m	Post	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m	Polizei	1.000 m
		Geldautomat	500 m
Verkehr			
Bus	500 m		
Straßenbahn	500 m		
U-Bahn	500 m		
Bahnhof	500 m		
Autobahnanschluss	2.000 m		

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

WWW.IMMOVOS.AT



WWW.IMMOVOS.AT



WWW.IMMOVOS.AT



WWW.IMMOVOS.AT

TOP 10, 3. Stock

NUTZFLÄCHE :

LOGGIA :

Anzahl der Zimmer: 1

37,95 m²

7,29 m²

1.VORRAUM

3,83 m²

2.WC

1,35 m²

3.KÜCHE

8,13 m²

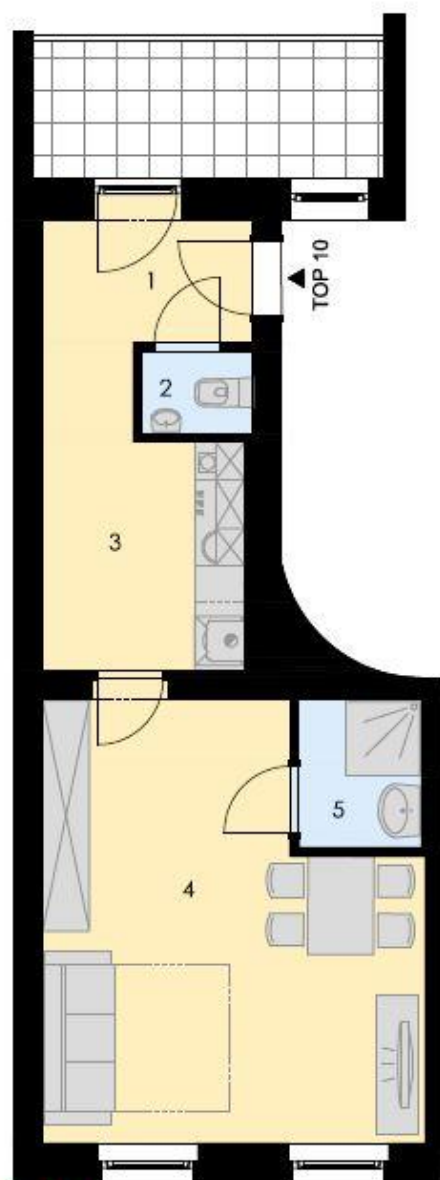
4.ZIMMER

21,94 m²

5.BAD

2,70 m²

WWW.IMMOVOS.AT



WWW.IMMOVOS.AT