

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

SUPER PÄRCHENWOHNUNG!! IDEAL AUCH FÜR STUDIERENDE ODER SINGLES!



ÜBERBLICK

Objekt ID: 36768
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: € 375.000,00
**Betriebskosten
(ex. USt):** € 138,60
**mtl. Kosten (inkl.
USt.):** € 152,46
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

SUPER PÄRCHENWOHNUNG!! IDEAL AUCH FÜR
STUDIERENDE ODER SINGLES!

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

Kaufpreis für Endnutzer: € 375.000

Kaufpreis für Anleger: € 341.250 netto zzgl. 20 % USt

Die modern ausgestattete und generalsanierte
Wohnung besticht mit ihrem großzügigen Grundriss.

Wohnfläche ca.:	57,75 m ²
Kellerfläche ca.:	3,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1900
Stockwerk:	3
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	95 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,92
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

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

Über das Vorzimmer gelangt man direkt in das moderne Badezimmer mit großer Dusche mit Glastrennwänden sowie in das separate WC. Das große Wohnzimmer mit integrierter Küche erreicht man ebenfalls zentral über das geräumige Vorzimmer. Direkt neben dem Wohnzimmer befindet sich das riesige Schlafzimmer, das viel Platz für Schränke und sogar einen Arbeitsbereich bietet.

Im Detail teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Dusche und Waschmaschinenanschluß
- Wohnzimmer mit Küche, ca. 23,65 m²
- Schlafzimmer, ca. 23,62 m²

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 Kaffeehausstradition 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 Verkehrsverbindungen 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.



Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Top 7 im 2. Stock:

Der Endnutzerpreis beläuft sich auf 335.000,- €

Der Kaufpreis für Anleger beträgt 304.850 € 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



Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Arzt	500 m
Apotheke	500 m
Krankenhaus	500 m
Klinik	500 m

Nahversorgung

Supermarkt	500 m
Bäckerei	500 m
Einkaufszentrum	2.000 m

Verkehr

Bus	500 m
Straßenbahn	500 m
U-Bahn	500 m
Bahnhof	500 m
Autobahnanschluss	2.000 m

Kinder & Schulen

Schule	500 m
Kindergarten	500 m
Universität	500 m
Höhere Schule	1.500 m

Sonstige

Bank	500 m
Post	500 m
Polizei	1.000 m
Geldautomat	500 m

Angaben: Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

WWW.IMMOVOS.AT



TOP 11, 3. Stock

NUTZFLÄCHE :

57,75 m²

Anzahl der Zimmer: 2

1.VORRAUM	5,33 m ²
2.WC	1,63 m ²
3.BAD	3,52 m ²
4.WOHNZIMMER	23,65 m ²
5.ZIMMER	23,62 m ²

WWW.IMMOVOS.AT

WWW.IMMOVOS.AT

