

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

## MODERNE WOHNKÜCHE UND SCHLAFRÄUME MIT JEWEILIGEN SCHRANKRÄUMEN



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 36772  
**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:** € 619.000,00  
**Betriebskosten  
 (ex. USt):** € 207,05  
**mtl. Kosten (inkl.  
 USt.):** € 227,76  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

### MODERNE WOHNKÜCHE und SCHLAFRÄUME MIT JEWEILIGEN SCHRANKRÄUMEN

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 wunderschöne neu errichtete 3-Zimmer überzeugt  
 mit einem perfekt durchdachten Grundriss und bietet  
 viel Platz zum Wohlfühlen. Über das großzügige  
 Vorzimmer gelangt man in das moderne Badezimmer  
 mit Wanne und zwei getrennten Waschtischen sowie

<b>Wohnfläche ca.:</b>	86,27 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befeuern:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	35,24 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	0,75
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

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

das separate WC. Direkt neben dem Badezimmer befindet sich der große Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss. Die beiden Schlafzimmer, denen beiden jeweils ein geräumiger Schrankraum zugeordnet ist, erreicht man ebenfalls über den Flur. Am Ende des Flurs erreicht man das große lichtdurchflutete Wohnzimmer mit Küche.

Im Detail teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Zentraler Vorraum
- WC
- Badezimmer mit Wanne
- Zimmer mit Schrankraum
- Zimmer mit Schrankraum
- Abstell- / Wirtschaftsraum
- Wohnzimmer mit integrierter Küche, ca. 35,66 m<sup>2</sup>

Die Wohnung kann als Anleger sowie auch als Endnutzer erworben werden.

Kaufpreis für Endnutzer: € 629.000

Kaufpreis für Anleger: € 572.390 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 Kaffeehaustadt 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.

Energieausweis:

HWB: 95 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse C (1.OG -3,OG)

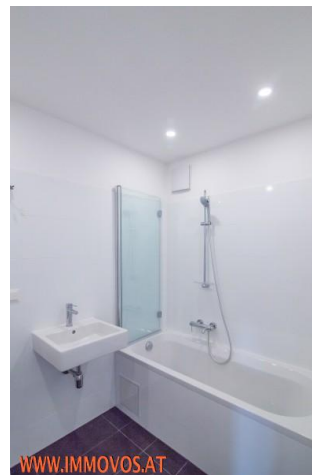
HWB: 35,24 kWh/m<sup>2</sup>a, Klasse B (4. OG - 1. & 2.DG)

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

Mag. Martin Knor

e-mail: [knor@immovos.at](mailto: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 Orientierung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

WWW.IMMOVOS.AT

## TOP 15, 4. Stock

### NUTZFLÄCHE :

Anzahl der Zimmer: 3

**86,27 m<sup>2</sup>**

1.VORRAUM	13,13	m <sup>2</sup>
2.WC	1,70	m <sup>2</sup>
3.BAD	4,43	m <sup>2</sup>
4.ABSTELLRAUM	3,67	m <sup>2</sup>
5.SCHRANKRAUM	4,85	m <sup>2</sup>
6.ZIMMER	8,11	m <sup>2</sup>
7.SCHRANKRAUM	5,47	m <sup>2</sup>
8.ZIMMER	9,25	m <sup>2</sup>
9.KÜCHE	35,66	m <sup>2</sup>

**WWW.IMMOVOS.AT**

WWW.IMMOVOS.AT

