

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

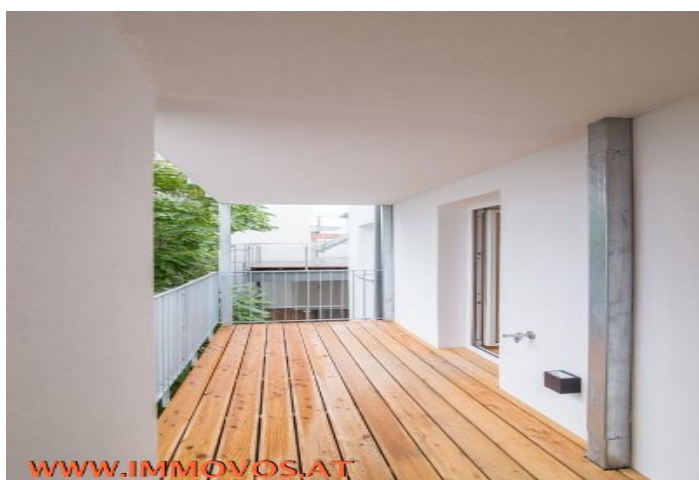


Mag. Martin Knor

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

Datum: 14. 08. 2020

FAMILIENWOHNUNG IM ERSTBEZUG MIT HOFBALKON



ÜBERBLICK

Objekt ID:	36773
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:	€ 657.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 206,88
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 227,57
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	83,74 m ²
Balkon Fl. ca.:	5,32 m ²

FAMILIEN- oder PÄRCHENWOHNUNG MIT HOFBALKON
 ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG DER
 GESAMTEN LIEGENSCHAFT
 DIREKTE ANBINDUNG ZUR UNIVERSITÄT MIT DEN LINIEN
 40, 41, 43
 4. Liftstock, freier Mietzins!

Kinderzimmer in Ruhelage, Wohn- und Elternschlafzimmer mit straßenseitiger Ausrichtung, separate Küche
 Der Balkon ist vom Vorzimmer aus zugänglich.
 Die wunderschöne neu errichtete 3-Zimmer Wohnung überzeugt mit einem modernen Grundriss und bietet viel Platz zum Wohlfühlen, der neu errichtete Balkon lädt zum Entspannen und Sonne tanken ein. Über das geräumige Vorzimmer gelangt man in das WC. Der Ausgang auf den Balkon ist ebenfalls über das Vorzimmer erreichbar. Gegenüber dem Eingang befindet sich ein Schlafzimmer. Die separate Küche sowie das lichtdurchflutete Wohnzimmer erreicht man über den Flur. Direkt vom Wohnzimmer gelangt man in ein kleines Vorzimmer, von welchem aus man das moderne Badezimmer mit Wanne, ein weiteres

Loggia Fläche ca.:	2,46 m ²
Kellerfläche ca:	3,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2018
Zimmer:	3
Stockwerk:	4
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	35,24 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,75
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

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

großzügiges Schlafzimmer sowie einen Abstellraum, der auch als Schrankraum genutzt werden kann. Zusätzlich ist der Wohnung ein Kellerabteil sowie ein privates Weinabteil zugeordnet.

Im Detail teilt sich die Wohnung wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Zimmer, ca. 15,3 m²
- Balkon/Loggia ostseitig mit Morgensonne und Grünblick
- Küche
- Wohnzimmer, ca. 25 m²
- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluß
- Zimmer, ca. 10,6 m²
- Abstellraum, ca. 5 m²

Kaufpreis für Endnutzer: € 657.000

Kaufpreis für Anleger: € 597.870 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.

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





TOP 16, 4. Stock

NUTZFLÄCHE:

BALKON:

LOGGIA:

Anzahl der Zimmer: 3

83,74 m²
5,32 m²
2,46 m²

1. VORRAUM	9,60 m ²
2. WC	2,29 m ²
3. ZIMMER	10,57 m ²
4. KÜCHE	7,06 m ²
5. WOHNZIMMER	25,12 m ²
6. GANG	2,69 m ²
7. BAD	6,07 m ²
8. ABSTELLRAUM	5,05 m ²
9. ZIMMER	15,29 m ²

WWW.IMMOVOS.AT

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

Angaben orientierungslinien / Quelle: OpenStreetMap

WWW.IMMOVOS.AT

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

WWW.IMMOVOS.AT

