

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Manuela Standi

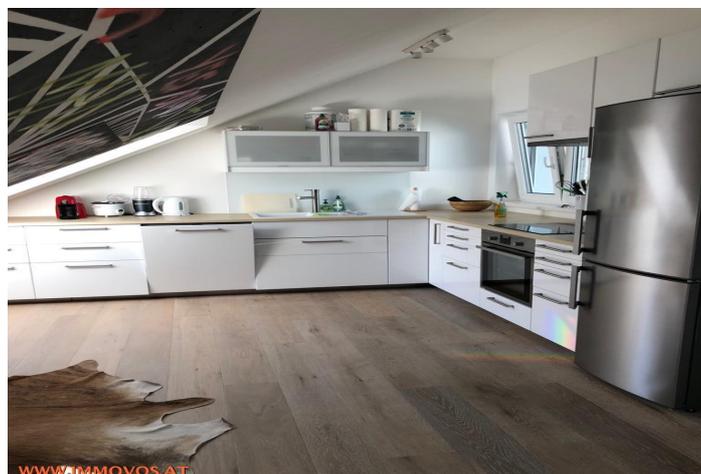
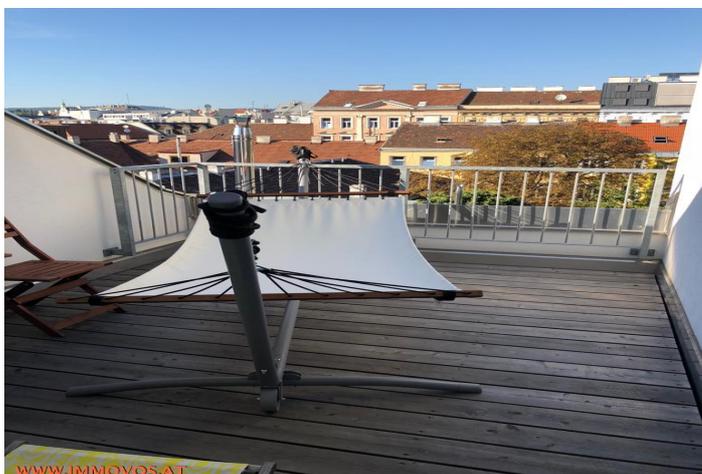
☎ +43664 / 540 66 61

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ standi@immovos.at

Datum: 29. 04. 2024

DACHGESCHOSS-MAISONETTE MIT TERRASSE IN ABSOLUTER HOFRUHELAGE!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	31268
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 17.,Hernals
Ort:	Wien 17.,Hernals
KOSTEN	
Preis:	€ 498.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 242,38
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 57,32
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 323,94
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	120,01 m ²
Nutzfläche ca.:	134,24 m ²
Terrassenfläche ca.:	14,23 m ²
Kellerfläche ca:	6,00 m ²

DG-MAISONETTE MIT TERRASSE IN ABSOLUTER HOFRUHELAGE- KOMPLETT SANIERTES HAUS UND ERSTKLASSIGE AUSSTATTUNG

Das Jahrhundertwendehaus im 17. Wiener Gemeindebezirk ist in einer ruhigen Einbahnstraße gelegen und wurde Ende 2016 aufwändig und mit größter Sorgfalt, die Altbestandssubstanz erhaltend saniert und um ein Dachgeschoss erweitert. Das Haus, ein Altbaustraßengebäude und ein Hofgebäude mit insgesamt 9 Wohnungen.

Maisonette ab dem 2. Liftstock (Hoftrakt) mit Kellerabteil:

- 2. Obergeschoss: Vorraum , 1 Zimmer , 1 Badezimmer mit Dusche und WC.
- 1. Dachgeschoss: Wohnküche mit Ausgang zur Terrasse ,1 Schlafzimmer , 1 Badezimmer mit Wanne WC und Fenster.

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1900
Zimmer:	3
Geschosse:	2
Stockwerk:	2
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	2
Anzahl WCs:	2
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	37 kWh/m ² /Jahr
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

Die Maisonette-Wohnung, ab dem 2. Liftstock des Hoftrakts gelegen, besticht durch: hochwertige Sanierung mit stylischen Materialien und Ausstattungsmerkmalen, sehr guter Grundriss, Außenfläche, absolute Hofruhelage!

Ausstattung: Estrich, Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Wohnküche / offene Küche, Personenaufzug, Nord -West - Terrasse, Bad mit Fenster, Badewanne, Dusche, Fahrradraum, Fußbodenheizung, Keller ca. 6m².

Öffentliche Verkehrsmittel (Straßenbahnlinie 9, 43, 44), sowie eine gute Infrastruktur, den täglichen Bedarf betreffend, machen den Standort zu einer angenehmen Wohnoase mit Altbauflair. Mittelfristig wird durch die geplante U5 Station Elterleinplatz die öffentliche Anbindung wesentlich an Attraktivität gewinnen. Die Parksituation in der Straße vor Ort ist gut!

Sollten Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, kontaktieren Sie Frau Manuela Standi unter 0664 540 66 61



