

Dr. Vospornik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Friedrich Traudtner

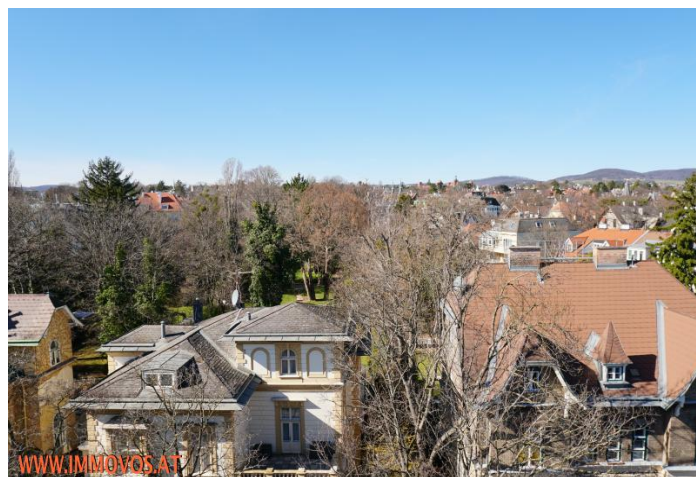
☎ +43 664 / 225 59 85

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ traudtner@immovos.at

Datum: 27. 04. 2024

DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE UND EINZIGARTIGEM WIENBLICK DIREKT AM WÄHRINGERPARK!



ÜBERBLICK

Objekt ID:	36432
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 18., Währing
Ort:	Wien 18., Währing
Verkehrsanbindung:	U6 Nußdorferstraße, 40A Währingerpark

KOSTEN

Preis:	€ 395.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 134,07
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 18,18
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 67,19
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 234,67
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT TERRASSE UND EINZIGARTIGEM WIENBLICK DIREKT AM WÄHRINGERPARK!

Wenn Sie auf der Suche nach einer einzigartigen Wohlfühloase mit unglaublicher Aussicht direkt auf Währingerpark, Kahlenberg, Bisamberg, Milleniumtower, sowie die gesamte Skyline der Donauplatte sind und auf eine perfekte Infrastruktur nicht verzichten möchten, dann haben wir, Dr. Vospornik Immobilien, wieder einmal GENAU das RICHTIGE für SIE!

Völlig uneinsehbare 3- Zimmerwohnung 67m² im 6. Liftstock + Terrasse 24m² mit 270° Blick in saniertem Haus.

Aufteilung dieser Oase:

-- Vorraum 6,13m²

-- Badezimmer mit WC und Fenster (Kahlenbergblick)

Wohnfläche ca.:	67,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	24,00 m ²
Kellerfläche ca:	8,00 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1958
Zimmer:	3
Geschosse:	6
Stockwerk:	6
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Neubau
Heizung:	Gasetage
Heizwärmebedarf:	80 kWh/m ² /Jahr
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Lift	✓
Teilmöbliert	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Flügeltüren	✓
Isolierfenster	✓

-- Küche (Panoramablick)
-- Zimmer I 16,92 m² mit direktem Ausgang auf die Terrasse (Panoramablick)
-- Zimmer II 16,73 m² mit direktem Ausgang auf die Terrasse (Panoramablick)
-- Zimmer III 17,28m² mit direktem Ausgang auf die Terrasse (Panoramablick)
-- Terrasse 24,45m² (Panoramablick)
-- Keller 8,00m²

-- Haus Baujahr 1958, Sanierung 2014
-- HWB 80
-- Heizungsart: Gasetagenheizung

Betriebskosten: € 134,07 zzgl. 10% UST = € 147,48
Liftkosten: € 18,18 zzgl. 10% UST= € 19,99
Rücklage: € 67,19
Gesamtbetriebskosten: € 234,66

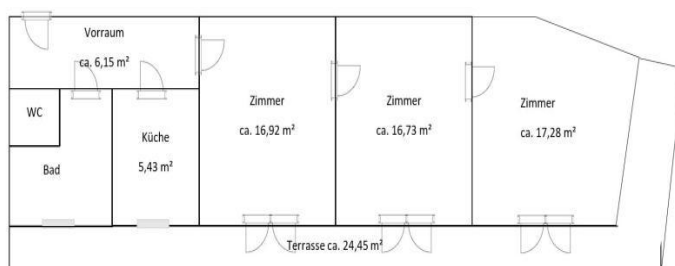
LAGE: Direkt neben dem Währingerpark, die Bushaltestelle 40A (Währingerpark) und die U6 Nußdorferstraße, sowie Apotheke, Supermarkt, Bank, Trafik, uvm. befinden sich in 3-5 Gehminuten

Fazit: Ein Zuhause, das man gesehen haben sollte!

Kaufpreis dieser Wohnung € 395.000
Vermittlungsprovision 3% zzgl. 20% UST vom Kaufpreis

Ich würde mich freuen Ihnen diese besondere Wohnung vor Ort zeigen zu dürfen.

Für nähere Informationen, weitere Unterlagen und die Vereinbarung eines Besichtigungstermins steht Ihnen Friedrich Traudtner gerne unter der Tel. Nr. 0664 225 59 85 oder via Mail traudtner@immovos.at zur Verfügung.



Skizze

WFL 67,2 m²

WWW.IMMOVOS.AT

