

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Maria Zeiler

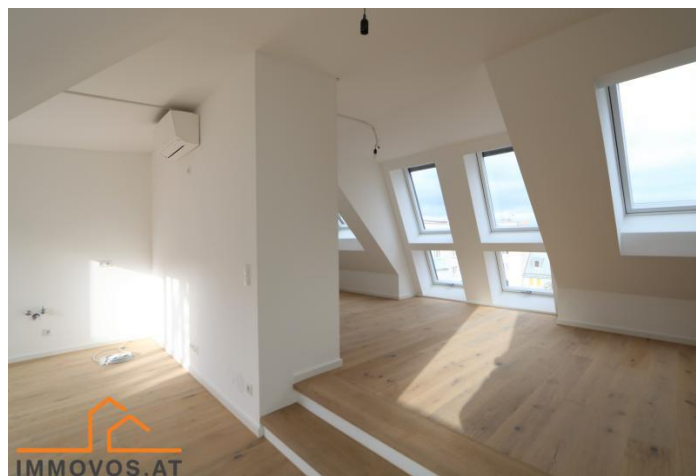
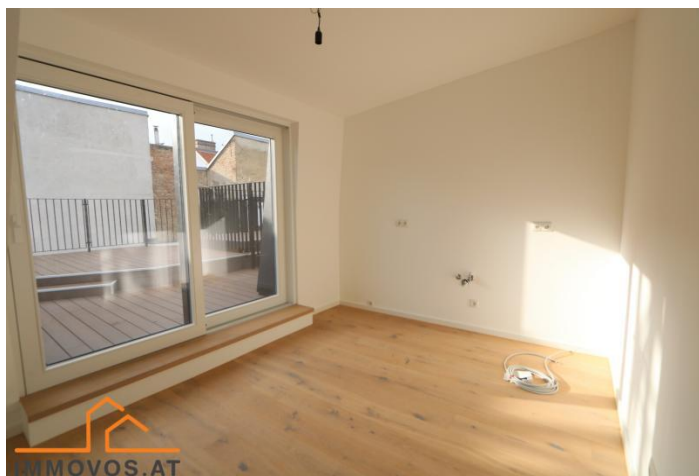
☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 27. 04. 2024

DG-WOHNUNG MIT TOLLEM SONNENDECK AUF SCHÖNEM ALTBAU: 3 ZIMMER ERSTBEZUG - MAISONETTE MIT SÜD-TERRASSE U. LIFT



ÜBERBLICK

Objekt ID:	44025
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 9., Alsergrund
Ort:	Wien 9., Alsergrund
Lage:	AKH-Nähe, Arne-Carlsson-Park
Verkehrsanbindung:	37, 38, 40, 41, 42, 5, 33; U-6 Volksoper

KOSTEN

Preis:	€ 1.110.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	100,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	22,40 m ²
Kellerfläche ca:	5,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	2022

Genießen Sie Ihren eigenen sonnigen 22 m² Freiraum mitten im 9. in ruhiger Hoflage !
Erstbezugs-Maisonette-Wohnung mit 3 Zimmern + schöner südseitiger Freifläche

Ein nagelneuer komfortabler Erstbezug mit folgenden Features erwartet Sie hier:

- durchdachte Planung mit modernem Komfort und solider Ausführung im DG eines Altbaus mit schönem Entree
- 2 Schlafzimmer mit ca. 14 m² und ca. 15 m² + Wannen-Bad und sep. WC/Waschbecken auf Ebene 1
- zeitgemäße Gestaltung mit offener Tischler-Küche mit Marken-Geräten und anschließendem offenem Wohnbereich auf Ebene 2 + Südterrasse von ca. 22 m²
- hochwertige Terrassengestaltung mit Außenleuchte, Kemper-Wasseranschluss, pflegeleichten WPC-Dielen u. schwarz eloxiertem Geländer rundum
- gedämmte Außenhaut u. neue Dacheindeckung, erneuerte Leitungen

Zimmer:	3
Geschosse:	6
Stockwerk:	DG
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz.	23
Wohneinheiten:	
Alter:	Altbau
Neubau	
Heizung:	Etagenheizung Fussboden
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	31,2 kWh/m²/Jahr
fGEE:	0,667
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Keller	✓
Klimaanlage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Gartennutzung	✓

- ausgezeichnete Energiekennzahlen lt. EA: HWB 31,2 kWh m2.a und fGEE 0,667

Ausstattung:

- auf Wunsch mit moderner Küche samt Kücheninsel in dezentem weiß-grau
- Klimaanlage mit Daikin Innengeräten, remote bedienbar, Außengerät auf dem Dach
- leicht zur Seite gleitende Schiebetür vor der Freifläche, Außenjalousien in Form von Raffstores
- Dachflächenfenster mit Beschattung und remote-Bedienung
- hoher Kniestock von ca. 1,4 m im straßenseitigen Schlafraum
- großformatige Parkett-Dielen in Eiche mit dezenter Maserung
- schönes Badezimmer mit einer gelungenen Mischung aus Altbau-Charme + modernem Design, u.a. schwarze Armaturen und Fliesen im Metro-Look
- Wirtschaftsraum unter dem Treppenaufgang mit Gas-Brennwert-Therme + WW-Speicher und WM-Anschluss
- großes WC mit Waschbecken gleich neben dem Eingangsbereich
- Eingangstür der WK III

- ein Schlüssellift führt vom Hochpaterre direkt ins DG, errichtet als Anbau im Hof
- grüner Gemeinschaftsbereich im Innenhof nach Fertigstellung der Arbeiten u. Fahrradständer
- sanierter Hauskeller mit Betonplatte und gut nutzbaren, neu geschaffenen Kellerabteilen
- Einlagerungsraum mit ca. 5 m2 lt. Plan im Keller
- schöne Altbau-Merkmale wie eine reich gegliederte Fassade und Stuck-Dekor im Eingangsbereich
- überwiegend bereits sanierte Einheiten in den Regelgeschoßen, WE-Begründung 2019 erfolgt

- ruhige Seitengasse nahe AKH mit raschem Zugang zum öffentlichen Verkehr und vielen Einkaufsmöglichkeiten
- rasche Erreichbarkeit zahlreicher Linien an der nahe Kreuzung Nussdorfer Str./Währinger Str. und ca. 5 min. bis zur U-6 an der Volksoper/Währinger Gürtel
- die nächste öffentliche Garage mit anmietbaren Stellplätzen befindet sich in der Sensengasse (BOE Garage Sensengasse) nur ca. 2 min. entfernt
- sehr gute Versorgung mit fachärztlichen Praxen im Umfeld, wenige Minuten bis zum AKH u. zur Wr. Privatklinik
- viele niveauvolle Einkaufsmöglichkeiten durch zahlreiche Läden u. Supermärkte im Umkreis wie Bäckereien, kleine Restaurants div. Ausrichtungen,

Buchladen, DM-Filiale, Apotheke, Konditor,
Blumenläden, div. Einzelhandelslokale, ehem.
Markthalle mit einer Spar-Gourmet-Filiale, uvm.

Monatliche Betriebskosten:

- günstige Betriebskosten im Ausmaß von EUR 1,62 netto pro Anteil 2 + BK-Lift von EUR 0,35 netto jeweils zzgl. 10 % USt.
- monatliche Einhebung für die Rücklage von EUR 0,40 pro Anteil + EUR 0,25 für den Lift (pro Anteil)

Begehrter Kaufpreis: EUR 1.110.000,-- zzgl. 3,6 % Vermittlungshonorar brutto (inkl. 20 % USt., netto 3 %) und übliche Kaufnebenkosten, bevorzugter Treuhänder der Verkäuferin zu besten Konditionen

Aufgrund unserer laufende Geschäftstätigkeit für die Verkäuferin haben wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hinzuweisen. Eine personelle oder gesellschaftsrechtliche Verflechtung mit der Verkäuferin besteht jedoch nicht.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftesgesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.

