

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: 28. 04. 2024

## 4. BEZIRK SCHLOSSQUADRAT: STILSICHER SANIERTER 2 ZIMMER ALTBAU IN HOFLAGE



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	44400
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 4., Wieden
<b>Ort:</b>	Wien 4., Wieden
<b>Lage:</b>	Rubenspark/Leibenfr ostgasse
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Linien 13A, 1, 62, Badner Bahn

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 369.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 92,40
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 36,20
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 137,84
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	45,90 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

Saniertes 2-Zimmer-Erstbezug in kompletter Hoflage im beliebten Schlossquadrat

Ideal für Ihren Wien-Aufenthalt, für Ihr/e Büro/Gäste bzw. für die Kinder, wenn sie später in Wien studieren ....

Im kleinen Hoftrakt eines typischen Altbaus von etwa 1880/1890 wurde eine 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 45,9 m<sup>2</sup> lt. Plan im 3. Stock komplett saniert. Im Hoftrakt des Gebäudes gibt es keinen Lift.

Innenstadtnahe Lage in einem vielfach geschätzten, lebendigen Wohnviertel zwischen Wiedner Hauptstraße und der Schönbrunner Str., das unter der Bezeichnung Schlossquadrat überregional bekannt ist.

Helle 2-Zimmer mit ca. 3 m Raumhöhe, schönen massiven Eichenparkettböden, separatem Schlafraum und komfortablem Bad/WC. Erneuerte Haustechnik mit Gas-Brennwertgerät, renovierten Kastenstockfenstern und eleganten Stil-Türen.

<b>Kellerfläche ca:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Geschosse:</b>	5
<b>Stockwerk:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befeuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	142,8 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,28
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Küche offen</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓

Unternehmen Sie einen virtuellen Rundgang und überzeugen Sie sich von den schönen Details dieses Altbau-Erstbezugs:

<https://my.matterport.com/show/?m=KGBzezt8NFK>

Unser Fazit:

- ausgezeichnete Lage in der Nähe Wiedner Hauptstraße in einer kleinen Seitengasse mit ausschl. Hoflage
- typisches Wiener Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade
- der Hoftrakt des Gebäudes verfügt leider über KEINEN Lift, da das Stiegenhaus keinen Platz dafür bietet
- offene Wohnküche mit vorbereiteten Küchenanschlüssen inkl. Herdanschluss, Elektrik komplett erneuert
- sep. Schlafraum mit einer Raumbreite von ca. 2,3 bis 2,4 m, Raumtiefe gemessen ab der Tür ca. 3,3 m
- erstklassiger Eichenparkettboden verlegt im Fischgrät-Muster in den Zimmern und im Vorraum
- komfortables Bad mit WC, bodenebener Dusche und geschmackvoll-dezenten Bodenfliesen im Stil der Altwiener Zementfliesen und weißen Wandfliesen im Metro-Look
- Lüftung/Ventilator im Bad vorhanden, funktionaler Waschplatz samt Leuchte u. Deckenspots
- Die Bauanzeige für den Badeinbau wurde durch ein Wiener Bauunternehmen vorgenommen.
- Raumhöhe der Nebenräume ca. 2,85 m
- Gas-Etagenheizung mit Radiatoren u. neuer Vaillant-Kombi-Therme (untergebracht im Bad),
- Bedienelement / Heizungssteuerung im Vorraum
- Der Vorraum mit Tageslicht (Außenfenster) ist ausreichend groß für eine Garderobe.
- behutsam renovierte Doppelflügel-Kastenstockfenster tw. mit Original-Beschlägen
- passende Kassetentüren inkl. Eingangstür (mit Spion ausgestattet)
- Innenteil der modernen Gegensprechanlage neben der Eingangstür

Kein Mehrheitseigentümer im Haus mit 24 Einheiten/2 Stiegen, WE-Begründung 2007.

Der WE-Vertrag ist sehr kurz gefasst.

Zuletzt erfolgte Instandhaltungsmaßnahmen: Sanierung der Stiegenhäuser und des Eingangsportales sowie Kastenstock-Fenster renoviert.

Einen Fahrradständer im Hofbereich zu installieren, wäre ebenfalls geplant.

Durch den Nähe zum bekannten Schlossquadrat, das innerhalb von 2-3 min. u Fuß erreichbar ist, lässt die Infrastruktur keine Wünsche offen:

Einkaufen können Sie rasch in der Nachbarschaft, u.a. nächste Apotheke und 2 Supermärkte im Umfeld nur wenige Minuten Fußweg entfernt. Die tägliche Besorgungen sind in einem Radius von ca. 5 min. bequem zu erledigen.

Zahlreiche Fach-Arztpraxen zB. im "Medizinquadrat", 2. Apotheke, Drogeriemarkt, weitere Supermarkt-Standorte, Fleischer u. Bäckereifiliale, div. Läden und eine abwechslungsreiche Auswahl div. gastronomischer Angebote.

Die Haltestelle Johann-Strauß-Gasse an der Wiedner Hauptstr. erreicht man in ca. 1 min., nimmt man die Linien 1, 62 oder die Badner Bahn erreicht man in ca. 3 - 5 min. den Knoten Karlsplatz mit den U-Bahnlinien 1, 2 und 4. Stadtauswärts ist u.a. mit der S-Bahnstation am Matzleinsdorfer Platz ein rascher Zugang zum Hauptbahnhof oder zum Flughafen gewährleistet.

Nur einmal um die Ecke befindet sich die nächstgelegene Haltestelle der Linie 13A mit ca. 3 min. bis zur U-4 Pilgramgasse und weiter zur Mariahilferstr., oder in die Gegenrichtung bis direkt zum Hauptbahnhof.

Die lebendige Lokalszene im Umfeld des leicht zu Fuß erreichbaren Margaretenplatzes sorgt für ein reichhaltiges Angebot, wenn Sie auswärts Essen oder Freunde treffen möchten.

Das beliebte Cafe Wortner mit seinem Gastgarten u. die U-1 Station Mayerhofgasse können bequem zu Fuß erreicht werden, entlang der Wiedner Hauptstraße lassen sich weitere tägliche Einkäufe auf dem Weg in die/von der Innenstadt ohne Umwege erledigen.

Begehrter Kaufpreis: EUR 369.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (brutto 3,6 %) sowie übliche Kaufnebenkosten, freie Wahl des Treuhänders.

Durch die laufende geschäftliche Tätigkeit für den Abgeber haben wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hinzuweisen, eine gesellschaftsrechtliche oder personelle Verflechtung besteht jedoch nicht.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:  
Durch das Inkrafttreten des Fern- und

Auswärtsgeschäftegesetzes (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.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

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.





