

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: 30. 04. 2024

IHR PLATZ AN DER SONNE MIT 22 M² TERRASSE ZENTRAL IM 9. + 3 ZIMMER ERSTBEZUG



ÜBERBLICK

Objekt ID:	44841
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 Volkstoper

KOSTEN

Preis:	€ 990.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 179,00
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 35,18
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 78,65
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 314,25
Provision:	3.00% + 20% USt

Lichtdurchflutete Maisonette mit Süd-Terrasse, Klimaanlage und Lift

Genießen Sie die Sonnenstunden des Lebens auf Ihrer ruhigen Hof-Terrasse mitten im 9.:

Erstbezugs-Maisonette-Wohnung mit 3 Zimmern + schöner südseitiger Freifläche

Ein komfortabler Erstbezug mit folgenden Features erwartet Sie hier:

- guter Grundriss 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 Küche und anschl. 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,

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

AUSSTATTUNG:

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

erneuerte Leitungen

- ausgezeichnete Energiekennzahlen lt. EA: HWB 31,2 kWh m².a und fGEE 0,67

Ausstattung:

- die üblichen Anschlüsse für eine moderne Küche sind vorbereitet (in L-Form möglich oder als Insel)
- 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 gem. Norm B 3850 mit Mehrfachverriegelung
- ein Schlüssellift führt vom Hochpaterre direkt ins DG, errichtet als Anbau im Hof
- grüner Gemeinschaftsbereich im Innenhof nach Fertigstellung der Arbeiten u. Fahrradständer
- saniertes Hauskeller mit Betonplatte und gut nutzbaren, neu geschaffenen Kellerabteilen
- Einlagerungsraum mit ca. 4-5 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 niveauevolle 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: VB EUR 990.000,-- 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 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.

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.







