

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



**Sabine Kolb**

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## ALTBAUWOHNUNG SANIERTER ERSTBEZUG WG-TAUGLICH



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45217
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 5.,Margareten
<b>Ort:</b>	Wien 5.,Margareten
<b>Lage:</b>	LEOPOLD RISTER PARK - STORKGASSE
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 329.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	61,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche ca.:</b>	61,00 m <sup>2</sup>

### DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Stockwerk:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1

saniertes ERSTBEZUG - STILVOLLE helle ALTBAU-  
WOHNUNG

im 1. Stock mit LIFT - 2-Zimmer-Wohnung - WG-tauglich

Aufgrund des Grundrisses eignet sich diese rd. 61 m<sup>2</sup>  
große Wohnung perfekt für Pärchen, Singles und ist WG-  
geeignet.

#### AUFTEILUNG:

Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, 2 Vorzimmer,  
Bad mit Dusche, Toilette extra

RAUMHÖHE rd 3 Meter

#### AUSSTATTUNG: ERSTBEZUG nach SANIERUNG

Eiche-Fischgrät-Parkettboden, Beton-Estrich,  
großformatige Fliesen in den Sanitärräumen,  
Kunststoffisolierfenster, sämtliche Leitungen,  
Gasetagen-Heizung mit Radiatoren,  
Waschmaschinenanschluss, Sicherheitseingangstüre,  
Kabelfernsehen, Internet uvm.

<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Appartmentheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	69,4 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,96
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Lift</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

AUSRICHTUNG Süd/Westen Blickrichtung  
Reinprechtsdorferstraße

ENERGIEAUSWEIS: HWB 69,9 kWh/m<sup>2</sup>a, , fGee 1,96 kWh  
Das Haus bietet Ihnen einen Lift, Fahrrad-Abstellplätze im Hof und ein Kellerabteil.  
Das Dachgeschoss ist bereits ausgebaut.

Die Lage ist ausgezeichnet.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse Arztpraxen.

Auch befinden sich der Leopold Rister Park und der Matzleinsdorfer Platz ganz in der Nähe.

Die Wohnung ist mit den Straßenbahnlinien 1, 6, 18, 62, der Badnerbahn, diversen Schnellbahnen , U-Bahnlinien U1 und U4 und den Buslinien 12A und 14A sehr gut öffentlich angebunden.

Der Hauptbahnhof befindet sich in ca. 1,5 km Entfernung.

Kaufpreis: 329.000, - Euro

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten rd. 170, - inklusive Lift

Rücklage rd. 73, -

gesamt: rd. 243,- Euro

plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Habe ich Sie von dieser großartigen Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!



