

Dr. Vospornik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Elmar Zeisel

📞 +43 660 / 537 92 98

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉️ zeisel@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

73,77M2 UNSANIERTE 2,5-ZIMMERWOHNUNG NÄHE JOHANN-NEPOMUK-BERGER-PLATZ, IN 1160 WIEN



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45449
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 16., Ottakring
Ort: Wien 16., Ottakring

KOSTEN

Preis: € 249.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 73,77 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: sofort
Stockwerk: 2
Bäder: 1
Anzahl WCs: 1
Alter: Altbau
Heizung: Etagenheizung
Befeuerung: Gas

UNSANIERTE 2,5-ZIMMERWOHNUNG

In der Wilhelminenstraße nahe dem Johann Nepomuk Berger Platz in 1160 Wien erwartet eine unsanierte 2,5-Zimmerwohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 73,77 m² freudig auf seine neuen Eigentümer.

Die Wohnung befindet sich in einem Gründerzeithaus und bietet ein durchdachtes Raumprogramm in einer guten Wohnlage mit hervorragender Verkehrsanbindung.

RAUMPROGRAMM: (siehe Planskizze)

Vorraum
 Küchenraum
 Wohnzimmer
 Schlafzimmer
 Kabinett (Richtung Gang)
 Badezimmer mit Badewanne und Dusch
 Toilettenraum

Heizwärmebedarf:	170 kWh/m ² /Jahr
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

Beheizt werden die Räumlichkeiten mittels einer Gasetagenheizung.
Gerne kann ich Ihnen bei einer persönlichen Besichtigung die Wohnung detailliert näher bringen.

Ausstattung:

- Fliesen
- Echtholzparkettboden
- Isolierglasfenster
- Gasetagenheizung

Lage:

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und dem Wienerwaldgebiet. Im Norden grenzt Ottakring an Hernals, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing. Die Herbststraße bietet eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Nahversorger etc.) sind fußläufig rasch zu erreichen. Als Naherholungsgebiete bietet sich umliegende Parkflächen an.

Verkehrsanbindungen:

Buslinien: 10A

Straßenbahnlinien: 2,9,44

Schnellbahn: S45

U3 Ottakring
(10-15min fußläufig entfernt)

Konditionen:

Kaufpreis 249.000 Euro

Es ist ein Dachgeschossausbau geplant mit Lifteinbau und Haussanierung (Stiegenhaus und Fassade). Hierfür fallen bei der Umsetzung für die Top 35-36 anteilig 10.000 Euro an. Es gibt jedoch keinen Rechtsanspruch auf die tatsächliche Durchführung dieser arbeiten. Der monatlichen Wohnbeitrag beträgt derzeit 2,70 Euro/m².

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.

Nebenkosten:

Vertragserrichtungskosten: Mag. Georg Kampas, 1,5% + Barauslagen + 20% Ust
Grundbücherliche Eintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Dopplermaklertätigkeit: Ja

Naheverhältnis zum Abgeber: Ja, wiederkehrende
Geschäftstätigkeiten

Die Wohnung wird ohne Küche verkauft.

Ich freue mich, Ihnen dieses außergewöhnliche
Wohnfühloase zeigen zu dürfen.

Herr Zeisel Elmar

Tel: 0660 53 79 29 8

Mail: zeisel@immovos.at



