

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

****IHR NEUES ZU HAUSE**ERSTBEZUG-75M2+GENERALSANIERTE 3-ZIMMERWOHNUNG NÄHE CLEMENS-HOFBAUER PARK, 1160 WIEN**



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45484
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 16., Ottakring
Ort:	Wien 16., Ottakring
KOSTEN	
Preis:	€ 349.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 196,06
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 67,86
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 283,53
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 75,41 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: sofort

ERSTBEZUG-GENERALSANIERTE 3-ZIMMERWOHNUNG IN EINEM GRÜNDERZEITHAUS.

In der Effingergasse nahe dem Clemens-Hofbauer-Park in 1160 Wien erwartet im Zuge einer Generalsanierung eine 3-Zimmerwohnung im 2.Stock ohne Lift mit einer Wohnnutzfläche von ca. 76 m² freudig auf seine neuen Eigentümer.

2 Separat begehbare Zimmer die wahlweise als Schlafzimmer, Kinderzimmer oder Arbeitszimmer genutzt werden können.
Die Wohnung ist aufgrund der Raumaufteilung optimal für Pärchen, Familien oder als Wohngemeinschaft geeignet.

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

Zimmer:	3
Stockwerk:	2
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	167 kWh/m²/Jahr
fGEE:	3,62
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

RAUMPROGRAMM: (siehe Planskizze)

Vorraum,
Wohnküche
Schlafzimmer
Eckzimmer
Badezimmer mit Dusche und Badewanne
Separater Toilettenraum

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. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Nahversorger etc.) sind fußläufig rasch zu erreichen.

Als Naherholungsgebiete bietet sich umliegende Parkflächen sowie Badeeinrichtungen an (Kongresspark und Bad, Schafberg, Schwarzenbergpark).

Verkehrsanbindungen:

Buslinien: 10A

Straßenbahnlinien: 2,9,43,44

Schnellbahn: S45

U3 Ottakring
(10-15min fußläufig entfernt)

Auf dem Punkt gebracht: Die hochwertige 3-Zimmerwohnung bietet durch seine hervorragende Raumaufteilung in Kombination mit der guten öffentlichen Verkehrsanbindung ein großartiges Gesamtpaket inklusive außerordentlicher Lebensqualität.
Ein Dachgeschossausbau ist zeitnahe von den Eigentümern geplant.

Konditionen:

Kaufpreis 349.000 Euro

Der monatlichen Wohnbeitrag beträgt derzeit 2,75 Euro/m². Die Rücklage beträgt 1,31 Euro pro Anteile.

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



