

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

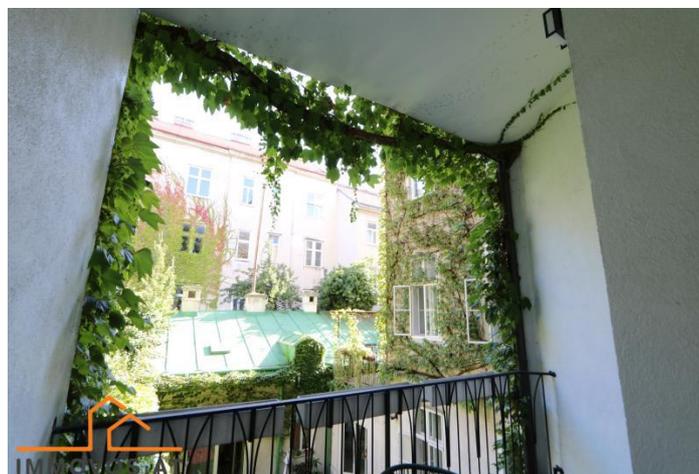
☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

GROSSARTIGES JUGENDSTIL-JUWEL IM ALTBAU + 4 ZIMMERN + LOGGIA UND UNVERFÄLSCHT SCHÖNEN DETAILS



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45524
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 15.,Rh-Fh
Ort:	Wien 15.,Rh-Fh
Lage:	Herklotzgasse
Verkehrsanbindung:	U-6 Gumpendorfer Str., Bus 57A

KOSTEN

Preis:	€ 635.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 244,15
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 189,89
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 458,45
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	105,60 m ²
------------------------	-----------------------

4 Zimmer Altbau-Wohnung MIT hofseitiger Loggia in schönem Jugendstilbau

Das Gebäude besitzt durch die Tätigkeit eines Entwicklers bereits Freiflächen, trotzdem sind viele schöne Details erhalten geblieben. Das charmante Jugendstilflair bietet u.a. Fenster mit Jugendstilmotiven u. überfangenen farbigen Gläsern, Flügeltüren, Betonfliesen mit reicher Musterung, gegliederte Fassade, Stuck, Erker, etc.

Die Wohnung mit 3 Zimmern und einer geräumigen hofseitigen Wohnküche bietet eine wunderbare Loggia mit Blick in den entzückend gestalteten begrünten Innenhof. Nach einmaliger Vermietung gelangt die Wohnung unrenoviert zum Verkauf, die schöne Einbauküche wurde vor wenigen Jahren erneuert.

3 geräumige Zimmer, eines davon mit Erker sind in typischer Anordnung mit Durchgangstüren verbunden, alle 3 Räume sind jedoch getrennt über den Mittelgang

Nutzfläche ca.:	114,00 m ²
Loggia Fläche ca.:	8,44 m ²
Kellerfläche ca:	1,32 m ²
DETAILDATEN	
Verfügbar ab:	nach Vereinbarung
Baujahr:	1905
Zimmer:	4
Geschosse:	5
Stockwerk:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	189,7 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,19
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Keller	✓
Sauna	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Flügeltüren	✓
Sicherheitstechnik	✓

begebar.

Das 1. Zimmer bietet einen schönen Erker, das 3. Zimmer mit WC/Bad nebenan wurde als Hauptschlafzimmer genutzt und daher mit einem raumhohen Schrankverbau in dezentem matt-weißem Design ausgestattet (vom Tischler angefertigt und mit Innenleben versehen).

Raumhöhe in den Zimmern ca. 3,4 m, Rippenheizkörper vor den Fensternischen.

Original erhalten sind die schönen Doppel-Flügeltüren teilweise mit geätzten Gläsern + Jugendstil-Drückern, der Erker, die Kastenstockfenster und der Fischgrät-Parkett. Im Zuge der Umgestaltung der Küche wurden 2 neue angepasste Rippenheizkörper im Bereich der Wohnküche installiert.

Durch den Vorraum mit anschließendem Gang sind alle Räume ZENTRAL zu begehen. Den Vorraum kann man in Leichtbauweise z.B. mit einer Doppel-Schiebetür bei Bedarf abtrennen.

Heizung mit einer Junkers-Gastherme u. Radiatoren. Bad mit Außenfenster und Marmor-Fliesen im klassischem Altbau-Stil-Design, Platz für Wanne u. Dusche sowie für einen Doppelwaschtisch. Das Bad wurde geteilt und mit einer Sauna ausgestattet - dies ließe sich mit überschaubarem Aufwand wieder ändern, wenn ein geräumigeres Bad gewünscht ist.

Sep. WC mit Waschbecken und Außenfenster getrennt und nebenan. Kleiner Abstellraum vorhanden, ein Teil davon wurde für die Sauna verwendet.

Massive Eingangstür mit Sicherheitsmerkmalen und Scherengitter außen, Gegensprechanlage.

Das Eingangstor der Liegenschaft wurde kürzlich auf Wunsch der Eigentümer mit einer elektronisch Zutritts-Sicherung versehen, Zutritt über ein Codeschloss.

Im Bereich der Elektrik ist eine Sanierung erforderlich, die Anlage entspricht nicht mehr der ETVO. Lediglich die Elektrik der Küche wurde bei deren Einbau lt. Eigentümerin neu eingezogen. Die Außenflügel der Kastenstockfenster bedürfen einer Renovierung, detto wird man die Sanitärräume dem heutigen Erscheinungsbild mit entsprechendem Technik-Update anpassen.

Betriebskostenvorschreibung derzeit: EUR 244,15 zzgl.

10 % USt. und erhöhte Rücklage von EUR 189,89,
gesamter Wohnbeitrag derzeit: EUR 458,46 brutto

Kein Mehrheitseigentümer. Zuletzt wurde ein abgetrennter Müllraum im Eingangsbereich geschaffen, für diese Maßnahme wurde die Rücklage zeitlich begrenzt erhöht. Ein älterer Lift führt vom Erdgeschoß zu den Etagen und ist für 2 Personen ausgelegt.

Ausgezeichnete Einkaufsmöglichkeiten im Bereich der nahen Sechshauserstraße mit div. Supermärkten und Fachgeschäften bzw. der nächstgelegenen Apotheke. Über eine kurze Gasse in Richtung der Sechshauserstr. ist die nächste Haltestelle der Bus-Linie 57A erreichbar, die direkt über den 6. Bezirk/Gumpendorfer Str. bis in die Innenstadt führt. Eine Spar-Filiale erreicht man in gerade mal 2 min.

Nur wenige 100 m bis zur U-6 Station Gumpendorfer Straße, nur 1 Station mit der U-6 bis Westbahnhof mit Umstieg zur U-3 oder in Richtung Philadelphiabrücke zum Standort Europlaza oder zum Anschluss der U-4 in der Station Längenfeldgasse. Einige Schulstandorte wie der Flora Fries Campus (eine konfess. Privatschule) befinden sich in den umliegenden Gassen.

Fazit: Wenn unverfälschtes Altbau-Flair für Sie unverzichtbar ist und Sie sich gleichzeitig im Altbau unbedingt eine Freifläche wünschen, sollten Sie hier zuschlagen!

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.



