

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

ZENTRAL IM 9.: 22 M2 PRIVATES SONNENDECK + 3 ZIMMER-DACHGESCHOSS ERSTBEZUG + KLIMA + LIFT



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45529
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:	€ 900.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 180,17
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 31,38
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 127,05
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 359,76
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Lichtdurchflutete Maisonette mit Süd-Terrasse, Klimaanlage und ausgezeichneten Energiekennzahlen

Genießen Sie die Sonnenstunden des Lebens auf einer südseitigen 22 m² Terrasse in ruhiger Innenhoflage. Erstbezugs-Maisonette mit 2 Schlafzimmern + offenem Wohnbereich auf Ebene 2

Ein komfortabler Erstbezug mit folgenden Features erwartet Sie hier:

- guter Grundriss mit modernem Komfort + solider Ausführung + Altbau mit schönem Entree
- 2 Schlafzimmer mit ca. 14 m² und ca. 15 m² auf Ebene 1
- + Wannen-Bad + sep. WC/Waschbecken, zentraler Vorraum, Abstellbereich
- zeitgemäße Gestaltung mit offener Küche + Wohnbereich auf Ebene 2 + direkter Zugang zur Terrasse
- hochwertige Terrassengestaltung mit Außenleuchte,

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	99,00 m ²
Terrassenfläche ca.:	22,40 m ²
Kellerfläche ca:	5,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	2022
Zimmer:	3
Geschosse:	6
Stockwerk:	DG
Anzahl Terrassen:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Wohneinheiten:	19
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung Fussboden
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	31,2 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	0,667
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

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

Kemper-Wasseranschluss, pflegeleichten WPC-Dielen u. schwarz eloxiertem Geländer rundum

- Klimaanlage mit Daikin Innengeräten, remote bedienbar, Außengerät auf dem Dach, Solarpanel am Dach

- gedämmte Außenhaut u. neue Dacheindeckung, erneuerte Leitungen (auch Gaszuleitung im Gebäude)
- 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)
- leicht zur Seite gleitende Schiebetür vor der Freifläche,
- Außenjalousien in Form von Raffstores mit Remote-Control
- Dachflächenfenster der Marke Roto mit Außen-Beschattung und remote-Bedienung zu öffnen
- hoher Kniestock von ca. 1,4 m im straßenseitigen Schlafraum (main bedroom)
- 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
- der Lift führt vom Hochpaterre direkt ins DG, errichtet als Anbau im Hof
- grüner Gemeinschaftsbereich im Innenhof u. Fahrradständer
- erneuerte Gasleitung ab dem Kellergeschoß
- sanierter Hauskeller mit Betonplatte und gut nutzbaren, neu geschaffenen Kellerabteilen
- Einlagerungsraum mit ca. 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 dem neuen AKH mit bester Infrastruktur
- rasche Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel mit 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 niveauvolle 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.

Zuletzt wurden folgende Instandhaltungsmaßnahmen mittels Umlaufbeschluss beauftragt:
Neue Lift-Innentür und Instandsetzung der Liftkabine (u.a. neuer Anstrich innen), Renovierung der Bassenas.

Stand der Rücklage per Ende Oktober 2023:
Reparaturfond Liegenschaft ca. EUR 6.960,--
Reparaturfond Aufzug ca. EUR 11.600,--

Begehrter Kaufpreis: EUR 900.000,-- 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.

Das verwendete Homestaging ist nicht Gegenstand des Angebotes. Es dient dazu, die Raumdimensionen besser zu verdeutlichen und lediglich Gestaltungsvorschläge für die Einrichtung der Wohnung zu liefern.

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.









