

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



**Elisabeth Preissl**

☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## SCHLOSSQUADRAT 1040: TOP-SANIERTE 2 ZIMMER ALTBAU-WOHNUNG MIT AUSGEZEICHNETER INFRASTRUKTUR IN TU-NÄHE



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45544
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 4.,Wieden
<b>Ort:</b>	Wien 4.,Wieden
<b>Lage:</b>	Leibnizgasse/Wirtschaftskammer
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Linien 13A, 1, 62, Badner Bahn; U-4 u. 59A

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 349.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 103,18
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 42,63
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 156,13
<b>Provision:</b>	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Tolle Studenten-Wohnung! In ca. 5 min. erreichen Sie die Standorte der TU Wien beim Karlsplatz.

Komplett sanierter 2 Zimmer-Erstbezug in Hoflage beim beliebten Schlossquadrat

Nach dem Motto "Darf's ein bisschen mehr sein?" werden die Möbel auf Wunsch mit übergeben.

Im kleinen Hoftrakt eines typischen Altbaus von etwa 1880/1890 wurde eine 2 Zimmer Wohnung mit ca. 45,9 m<sup>2</sup> lt. Plan im 3. Stock komplett saniert. Im Hoftrakt des Gebäudes gibt es keinen Lift (wegen des fehlenden Platzes).

Rasche Erreichbarkeit der TU Wien u. des Knoten Karlsplatz (Grenze zum 1. Bezirk und U-Bahnlinien 1, 2 und 4).

Hippe Lage für junges Publikum durch die Nähe zum geschätzten, lebendigen Wohnviertel zwischen der Wiedner Hauptstraße und dem Margaretenplatz, das unter der Bezeichnung Schlossquadrat überregional

## FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 45,90 m<sup>2</sup>

**Kellerfläche ca:** 2,00 m<sup>2</sup>

## DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** ab sofort

**Baujahr:** 1900

**Geschosse:** 5

**Stockwerk:** 3

**Bäder:** 1

**Anzahl WCs:** 1

**Alter:** Altbau

**Heizung:** Etagenheizung

**Befuerung:** Gas

**Heizwärmebedarf:** 142,8 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr

**fGEE:** 2,28

**Boden:** Parkett

**Boden:** Fliesen

## AUSSTATTUNG:

**Küche offen** ✓

**Teilmöbliert** ✓

**Keller** ✓

**Kabel oder Sat TV** ✓

bekannt ist.

Bis zur TU Wien sind es gerade mal 3 Stationen und ca. 5-7 min.

Helle 2 Zimmer mit ca. 3 m Raumhöhe, schöner massiver Eichenparkettboden, separater Schlafrum mit Doppelbett und komfortables Dusch-Bad mit WC. Komplett erneuerte Haustechnik mit Gas-Brennwertgerät, renovierten Kastenstockfenstern und eleganten neuen Stil-Türen.

Unser Fazit:

- ausgezeichnete Lage in der Nähe Wiedner Hauptstraße in einer kleinen Seitengasse mit ausschl. Hoflage
- typisches Wiener Gründerzeithaus mit gegliederter Fassade
- der Hoftrakt des Gebäudes verfügt leider über KEINEN Lift, da das Stiegenhaus keinen Platz dafür bietet
- offene Wohnküche mit vorbereiteten Küchenanschlüssen inkl. Herdanschluss, Elektrik komplett erneuert
- sep. Schlafrum inkl. Doppelbett-Anlage/Ausstattung inkludiert (ohne Dekorationsartikel)
- Der Vorraum mit Tageslicht bietet ausreichend Platz für Garderobenmöbel.
- erstklassiger Eichenparkettboden verlegt im Fischgrät-Muster in den Zimmern und im Vorraum
- komfortables Bad mit WC, bodenebener Dusche und geschmackvoll-dezenten Bodenfliesen im Stil der Altwiener Zementfliese und weißen Wandfliesen im Metro-Look
- Lüftung/Ventilator im Bad vorhanden, funktionaler Waschplatz samt Spiegel/Leuchte u. Deckenspots
- Die Bauanzeige für den Badeinbau wurde durch ein Wiener Bauunternehmen vorgenommen.
- Raumhöhe der Nebenräume ca. 2,85 m
- Gas-Etagenheizung mit Radiatoren u. neuer Vaillant-Kombi-Therme (untergebracht im Bad),
- Bedienelement / Heizungssteuerung im Vorraum
- behutsam renovierte Doppelflügel-Kastenstockfenster tw. mit Original-Beschlägen
- passende Kassetentüren inkl. renovierter Eingangstür (mit Spion ausgestattet)
- Innenteil der modernen Gegensprechanlage neben der Eingangstür

Kein Mehrheitseigentümer, Liegenschaft mit 24 Einheiten/2 Stiegen, WE-Begründung 2007 erfolgt. Der Wohnungseigentums-Vertrag ist sehr kurz gefasst. Zuletzt erfolgte Instandhaltungsmaßnahmen: Sanierung der Stiegenhäuser und des Eingangsportales sowie

Neuanstrich/Renovierung der Kastenstock-Fenster im Stiegenhaus im letzten Jahr.

Durch den Nähe zum bekannten Schlossquadrat, das innerhalb von ca. 3 min. u Fuß erreichbar ist, lässt die Infrastruktur keine Wünsche offen:

Einkaufen können Sie rasch in der Nachbarschaft, u.a. nächste Apotheke und Supermärkte - gut sortierte Spar-Gourmet-Filiale u. Denn´s Bio Markt - im Umfeld nur wenige Minuten Fußweg entfernt. Die tägliche Besorgungen sind in einem Radius von ca. 5 min. bequem zu erledigen: Holen Sie ihr Frühstück um die Ecke in der Filiale der Bäckerei Mann oder bei Radatz nebenan. Im bekannten Café Wortner köstlich frühstücken ist mit ca. 5 min. Fußweg bequem möglich.

Drogeriemarkt/Reformhaus, Filiale der Post/Bank 99 um die Ecke, div. Fachgeschäfte wie die Goldene Kugel, etc. Eine abwechslungsreiche Auswahl gastronomischer Angebote wird im Umfeld bestens zu Fuß erreichbar geboten, u.a. so bekannte wie Café Wortner, Artner, Sokrates, Dining Room (gleich gegenüber), Tancredi, Winzerkönigin, Wieden Bräu, u.v.m. Sogar eine Kletterhalle steht mit der Blockfabrik zur Verfügung.

Die Wiedner Hauptstraße als lebendige Geschäftsstraße sorgt jedenfalls für die tägliche Erledigung Ihrer Einkäufe auf dem Weg zur Arbeit oder in die Stadt ohne lästige Umwege.

Zahlreiche Fach-Arztpraxen gleich in den umliegenden Straßen, zB. im "Medizinquadrat", mehrere Apotheken, das Franziskus Spital liegt 3 Blocks entfernt, eine Physio-Therapie-Praxis in einer benachbarten Gasse.

Die Haltestelle Johann-Strauß-Gasse an der Wiedner Hauptstr. erreicht man in ca. 1 min., nehmen Sie die Linien 1, 62 oder die Badner Bahn erreichten Sie in ca. 5 min. den Knoten Karlsplatz mit den U-Bahnlinien 1, 2 und 4. Stadtauswärts ist u.a. mit der S-Bahnstation am Matzleinsdorfer Platz ein rascher Zugang zum Hauptbahnhof (mit dem 13 A direkt) oder zum Flughafen gewährleistet.

Gerade einmal um die Ecke in ca. 1 min. befinden sich die Haltestellen der Linie 13A mit ca. 5 min. bis zur U-4 Pilgramgasse und weiter zur Mariahilfer Straße oder in die Gegenrichtung zum Hauptbahnhof.

Die lebendige Lokalszene im Umfeld des auch zu Fuß in ca. 3 min. erreichbaren Margaretenplatzes sorgt für ein

reichhaltiges Angebot, wenn Sie auswärts Essen oder Freunde treffen möchten.

Auch die U-1 Station Mayerhofgasse kann noch bequem zu Fuß oder mittels 1 Haltestelle der Linien 1, 62 oder Badner Bahn erreicht werden. Die Linie 59A mit naher Haltestelle führt über den Naschmarkt direkt in die Stadt zur Oper.

Begehrter Kaufpreis: VB EUR 349.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (brutto 3,6 %) sowie übliche Kaufnebenkosten, freie Wahl des Treuhänders.

Durch die laufende geschäftliche Tätigkeit für den Abgeber haben wir auf ein wirtschaftliches Naheverhältnis zum Abgeber hinzuweisen, eine gesellschaftsrechtliche oder personelle Verflechtung besteht jedoch nicht.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

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.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, bitte um Verständnis!

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.





