

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



**Elmar Zeisel**

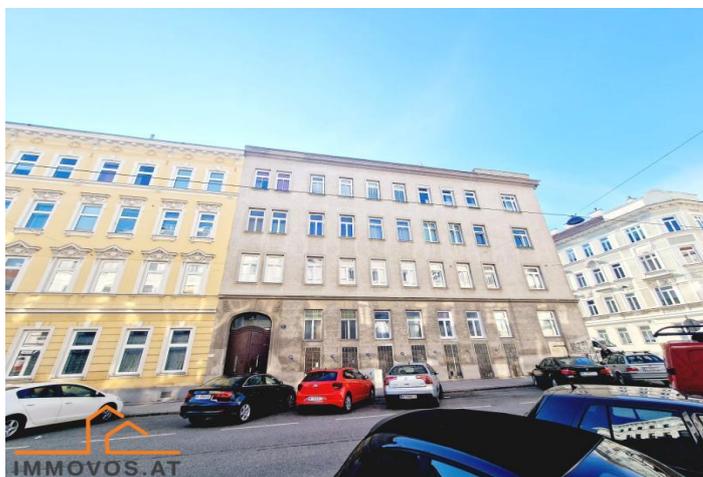
☎ +43 660 / 537 92 98

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeisel@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

## 35M2 UNSANIERTE 2-ZIMMERWOHNUNG IN DER ALBRECHTSKREITHGASSE- NÄHE KONGRESSBAD, 1160 WIEN



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45593  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 16., Ottakring  
**Ort:** Wien 16., Ottakring

### KOSTEN

**Preis:** € 119.000,00  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 35,35 m<sup>2</sup>

### DETAILDATEN

**Verfügbar ab:** sofort  
**Stockwerk:** Erdgeschoss  
**Bäder:** 1  
**Anzahl WCs:** 1  
**Alter:** Altbau  
**Heizwärmebedarf:** 121,9 kWh/m<sup>2</sup>/Jahr  
**fGEE:** 2,19

In der Albrechtskreithgasse in unmittelbarer Nähe zum Kongresspark erwartet eine unsanierte 2-Zimmerwohnung mit einer Wohnnutzfläche von ca. 35,35m<sup>2</sup> freudig seine neuen Eigentümer.

#### Raumprogramm:

+Vorraum/Küchenraum  
 +Wohnzimmer  
 +Schlafzimmer  
 \* Badezimmer mit Dusche, Handwaschbecken, Toilette und Waschmaschinenanschluss

#### Ausstattung:

- Fliesen  
 - Parkettboden  
 - Kastenfenster  
 - Keine Heizung

#### Lage:

Der Bezirk Ottakring liegt im Westen Wiens, eingebettet

<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

zwischen dem Lerchenfelder Gürtel und den Wienerwald-Hügeln. Im Norden grenzt Ottakring an Hernals, im Osten an die Josefstadt und Neubau und im Süden an Rudolfsheim-Fünfhaus und Penzing. Als Erholungsgebiet bietet Ihnen der nahegelegene Kongresspark sowie das Kongressbad ausreichend Entspannung. Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell u. bequem zu erreichen.

Verkehrsanbindungen:

U-Bahnanbindungen:

Ottakring U3

Buslinien: 10A, 44A

Straßenbahnlinien: 43, 44  
S-Bahn: S45 -Wien-Hernals

Konditionen:

Kaufpreis 119.000 Euro

Der monatlichen Wohnbeitrag beträgt derzeit 2,40

Euro/m<sup>2</sup>. Die Rücklage beträgt 1,06 Euro/m<sup>2</sup>

Der Stand der Reparaturrücklage beträgt derzeit 29.000 Euro

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

Ich freue mich, Ihnen diese Wohnung zeigen zu dürfen.

Herr Zeisel Elmar

Tel: 0660 53 79 29 8

Mail: zeisel@immovos.at

