

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Sabine Kolb

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 09. 05. 2024

****ALTBAUWOHNUNG UNSANIERT MIT MÖGLICHKEIT FÜR BALKON****



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45626
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 16., Ottakring
Ort: Wien 16., Ottakring
Lage: Hasnerstraße auf Höhe Brüllgasse
Verkehrsanbindung: siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis: € 449.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 109,00 m²
Balkon Fl. ca.: 7,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Baujahr: 1896
Zimmer: 4
Stockwerk: 3. Stock - LIFT

RARITÄT - BALKON möglich - 4 Zimmer - ALTBAUWOHNUNG sanierungsbedürftig

2 nebeneinander liegende Wohnungen im 3. Stock, Top 14/15 und 16 plus rd. 7m² Balkon-Option.

Der helle, hofseitige Gang mit 2 Gangtoiletten (diese können gut als Abstellräume genutzt werden) wurde der Wohnung zugeordnet, gesamt verfügen die Wohnungen über rd. 109 m².

Da die Wohnungen noch nicht zusammengelegt wurden, können diese auch getrennt genutzt werden.

Der Balkon wurde im ERPL für den geplanten Dachgeschossausbau bereits berücksichtigt und kann im Zuge des kommenden DG-Ausbaues errichtet werden. Kosten trägt der Käufer.

Derzeitige AUFTEILUNG:

4 Zimmer, kleines Duschbad, 2 Toiletten, 2 Küchen, 2 Vorzimmer, 2 Gangtoiletten

Der beigefügte Plan zeigt eine Idee für die Aufteilung nach Zusammenlegung.

	GEPLANT
Anzahl Balkone:	1
Bäder:	1
Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau
Heizwärmebedarf:	181 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,78

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Lift	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Flügeltüren	✓

AUSSTATTUNG: großteils sanierungsbedürftig
Kunststoffisolierfenster, eine Wohnung mit Heizung,
original Flügeltüren als Eingangstüren, Toiletten und
Bad bereits innerhalb der Wohnungen.

ENERGIEAUSWEIS: 181kWh/m²a, 3,78 fGee

Ausrichtung: Südost in die Hasnerstraße und Nordwest
in einen grünen, ruhigen Innenhof.

Ein Lift wird im Zuge des geplanten DG-Ausbaus
errichtet.

KP: 449.000,- Euro exklusive der Kosten für die
Balkonerrichtung

Des Weiteren zu erwerben:

- * 2 nebeneinander liegende, leer stehende, unsanierte
Wohnungen im 1. Stock KP: 199.000,- Euro
- * 2 leer stehende Magazine/Werkstätten im Souterrain
- * 4 unbefristet vermietete, unsanierte Objekte
- * Rohdachboden mit Baubewilligung KP: 349.000,-

Familiäres HAUS mit derzeit 14 Wohnungen + 2
Werkstätten

Die allgemeine Elektrik und Gasleitung werden gerade
saniert, im Stiegenhaus Zwischendecken eingezogen
und das Stiegenhaus ausgemalt.

Großzügiger Innenhof mit schönem Baumbewuchs

LAGE: Hasnerstraße auf Höhe Brüllgasse

INFRASTRUKTUR: sehr gut! Billa und Penny 200m
Gerne sende ich Ihnen eine ausführliche
Lagebeschreibung.

ÖFFIS: Straßenbahnlinien 46 und 9, Buslinien 10A und
48A

U-Bahnlinie U3 und Schnellbahn S45 Ottakring rd. 1 km

SOFORT VERFÜGBAR

MONATLICHE KOSTEN:

Betriebskosten rd. 354,- Euro und Rücklage rd. 155,-
Euro
gesamt: rd. 509,- Euro

Habe ich Sie von diesen Wohnungen überzeugt? Gerne
schicke ich Ihnen das Exposé, Pläne, Unterlagen und
vereinbare einen persönlichen Besichtigungstermin mit

Ihnen. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung/en verkaufen/vermieten?
Ich mache das gerne professionell und mit Begeisterung
für Sie!

KOLB Sabine 00436764808181 kolb@immovos.at



