

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: 08. 05. 2024

## 122 M2 ALTBAUWOHNUNG MIT BLICK AUF DEN HERMANN LEOPOLDI PARK



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45659
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 12., Meidling
<b>Ort:</b>	Wien 12., Meidling
<b>Lage:</b>	HERMANN LEOPOLDI PARK
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 498.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 225,00
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 110,00
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 357,50
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	122,00 m <sup>2</sup>
------------------------	-----------------------

Diese gut angelegte 122 m<sup>2</sup> ALTBAU-Wohnung befindet sich in guter MEIDLINGER Lage unmittelbar beim Hermann-Leopoldi-Park.

Alleinige Wohnung im 1. Stock ohne Lift. Die Wohnung hat 2 separate Eingänge und könnte somit auch geteilt werden. Perfekt für Familien, Pärchen und WG-geeignet.

### AUFTEILUNG:

3 große Zimmer (1 Durchgangszimmer)  
Küche, großes Vorzimmer, Flur  
Bad, Toilette extra  
Abstellraum, Schrankraum

### AUSSTATTUNG:

Original Holzkastenfenster  
Die Wohnung wurde vor rd. 15-20 Jahren saniert;  
Bad, Toilette und Gasetagenheizung mit Radiatoren

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	ca 1920
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Stockwerk:</b>	1. STOCK
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	2
<b>Anz.</b>	2
<b>Wohneinheiten:</b>	
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	185 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,38

## AUSSTATTUNG:

<b>Abstellraum</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓

eingebaut

ENERGIEAUSWEIS: 185 kWh/m<sup>2</sup>a

### AUSRICHTUNG:

Die 3 Zimmer nach Westen mit Blick auf den Hermann-Leopoldi-Park, Vorzimmer und Flur in den Innenhof

ALTBAU - Wohnungseigentumshaus mit 23 Objekten

### INFRASTRUKTUR:

Perfekt beim Meidlinger Markt - alles, was man sich wünschen kann, in Gehweite

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL:

U-Bahnlinien U6 und U4 - Längenfeldgasse und Niederhofstraße

Badner Bahn, ÖBB und Schnellbahnen - Bahnhof Wien Meidling

Autobusse 63A, 10A, 12A  
Straßenbahnlinie 62

AB SOFORT VERFÜGBAR

### KAUFPREIS:

498.000,- Euro

### MONATLICHE Kosten:

Betriebskosten rd. 250,- Euro

Betrag zur Rücklage rd. 100,- Euro

Habe ich Sie von dieser Wohnung überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!



