

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: 08. 05. 2024

+49M2-DIE PERFEKTE WOHNGEMEINSCHAFT-ZWEI GETRENNT BEGEHBARE ZIMMER, 1170 WIEN+



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45696
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 17.,Hernals
Ort: Wien 17.,Hernals

KOSTEN

Preis: € 185.000,00
Provision: 3.00% + 20% UST

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 48,79 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Baujahr: 1966
Stockwerk: EG
Bäder: 2
Anzahl WCs: 1
Alter: Neubau
Heizung: Zentralheizung

++DIE PERFEKTE WOHNGEMEINSCHAFT-ZWEI GETRENNT BEGEHBARE ZIMMER IN HERNALS++

In der Heigerleinstraße, verkehrstechnisch ausgezeichnet erschlossen, erwartet Sie in Erdgeschoss eine 2-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnnutzfläche von 48,79m².

Der Wohnlebensraum ist aufgrund des idealen Raumprogrammes für Singles, Pärchen sowie Wohngemeinschaften, im speziellen für den studierenden Nachwuchs oder für Pendler optimal geeignet.

Die Nähe zu Verkehrsanbindungen, Geschäften und Erholungsgebieten macht diese Wohnung zu einer bemerkenswerten Gelegenheit für all jene, die einerseits nach einem urbanen Lebensstil suchen, jedoch auch die Vorzüge der Grünflächen und Erholungsgebiete genießen wollen. Ein schöner Spazierweg führt einen bis nach Neuwaldegg ins Grüne!

Heizwärmebedarf:	40,1 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,14
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Fahrradraum	✓
Isolierfenster	✓

Raumprogramm: (siehe Planskizze)

- +Vorraum
- +Küchenbereich mit Abstellraum/Speis
- +Zwei getrennt begehbare Zimmer
- +Zwei Badezimmer, eines mit Toilette

AUSSTATTUNG:

- +Fliesen
- +Parkett
- +Isolierglasfenster mit Innenbeschattungen
- +Öl-Zentralheizung (Abrechnung per Nutzflächenschlüssel)
- +Großzügiges Kellerabteil

Allgemeine Räumlichkeiten des Hauses:

- Fahrrad/Kinderwagenabstellraum
- Müllraum

Lage:

Hernals ist der 17. Wiener Gemeindebezirk. Er wurde aus den selbständigen Gemeinden Hernals, Dornbach und Neuwaldegg gebildet. Der Bezirk wird von der Bevölkerung vor allem wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH) und zu Naherholungsbieten (Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark und -Bad) geschätzt. Hernals liegt im Nordwesten des Wiener Stadtgebietes im Übergangsbereich der Alpen zum Wiener Becken.

Die zentrale Lage ist unschlagbar.

In zwei Gehminuten erreicht man das öffentliche Verkehrsnetz, einerseits die Straßenbahnlinie 43, die einen direkt zum Schottentor/Uni chauffiert und andererseits die Vorortelinie S45. Des Weiteren ist die Straßenbahnlinie 9 rasch zu erreichen, die einen direkt zum Westbahnhof bringt.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die Grünerholungsgebiete Schwarzenbergpark und Pötzleinsdorfer Schlosspark sind schnell erreichbar und bieten eine Auszeit vom urbanen Trubel.

Die geplante U-Bahnlinie U5, die bis Ende 2026 in der Nähe halten wird, verspricht zusätzliche Aufwertung der Lage.

VERKEHRSANBINDUNGEN:

S-Bahn: Vorortelinie S45

Buslinien: 42A, 44A

Straßenbahnlinien: 2, 9,43

KONDITIONEN:

Kaufpreis: 185.000 Euro

Monatlicher Wohnbeitrag/Betriebskosten inklusive Umsatzsteuer beträgt 103,50 Euro

Die Reparaturrücklage beträgt 51,72 Euro

Die monatlichen Heizungskosten betragen 63,42 Euro

Die monatlichen Warmwasserkosten betragen 24,92 Euro

Die monatlichen Verwaltungsgebühren betragen 30,40 Euro

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.

Der aktuelle Rücklagen-Stand beträgt derzeit ca. 68.900 Euro

Nebenkosten:

Vertragserrichtungskosten: Rechtsanwalt/Treuhändische Abwicklung, 1,5% + Barauslagen + 20% Ust

Grundbücherliche Eintragungsgebühr: 1,1 %

Grunderwerbsteuer: 3,5 %

Dopplermaklertätigkeit: Ja

Naheverhältnis zum Abgeber: Nein

Sie benötigen weitere Informationen oder wollen gleich eine Besichtigung vereinbaren? Herr Elmar Zeisel steht Ihnen gerne unter +43 660 537 92 98 oder unter zeisel@immovos.at zur Verfügung!





