

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

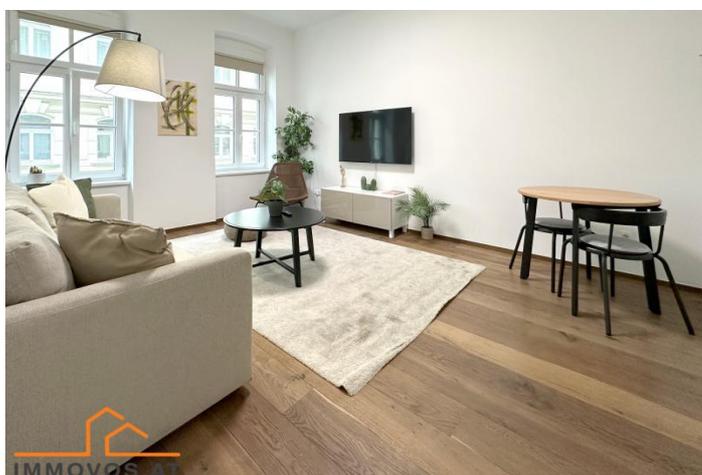
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

ALTBAUWOHNUNG NÄHE NASCHMARKT



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45706
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 5.,Margareten
Ort:	Wien 5.,Margareten
Lage:	beim RÜDIGERHOF
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 575.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	104,00 m ²
Kellerfläche ca:	5,00 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	1873
Zimmer:	4
Stockwerk:	2. Liftstock
Bäder:	2

ALTBAU-WOHNUNG visavis vom Künstlercafé CAFE RÜDIGERHOF der NASCHMARKT ist in 8 Minuten zu Fuß erreichbar

Schöner ALTBAU aus 1873 mit gegliederter Fassade und barrierefreiem 5 Personen-LIFT

Großartige Lage:
bei Vermietung 5,30 Euro Lagezuschlag zum Richtwertmietzins lukrierbar.

Diese Wohnung besteht aus 2 Wohneinheiten. Diese können zusammengelegt oder getrennt genutzt werden.

Bei Zusammenlegung rd. 104 m2 schöne Familienwohnung mit 4 Zimmern

Beide Wohnungen wurden vor rd 10 Jahren saniert und waren bis dato vermietet

Wohnung 1: sofort beziehbar
derzeit möbliert. kann mit oder ohne Möbeln

Anzahl WCs:	2
Anz.	2
Wohneinheiten:	
Alter:	Altbau
Heizung:	Apartmentheizung
Heizwärmebedarf:	71 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,58
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen
Boden:	Stein

AUSSTATTUNG:

Barrierefrei	✓
Einbauküche	✓
Küche offen	✓
Lift	✓
Keller	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓
Rollstuhlgerecht	✓

übernommen werden.
Wohnzimmer, Schlafzimmer,
Küche mit Einbauküche,
Bad ensuite mit großer Dusche,
WC extra mit Handwaschbecken, Vorzimmer,
Raumhöhe rd 3 Meter
3-fach Isolierglasfenster
Fußbodenheizung via Vaillant-Gastherme
Nordost in die Rüdigergasse

Wohnung 2: sofort beziehbar
Wohnzimmer, Eck-Schlafzimmer, Küche,
Bad mit walk in Dusche und WC, Vorzimmer
Raumhöhe rd 2,90 m
Junkers Gastherme mit Radiatoren
2-fach Isolierglasfenster
Nordwest in die Hamburgerstraße und
Nordost in die Rüdigergasse

Parkettboden Langdiele in Eiche dunkel geölt
Waschmaschinenanschluss
Anschlüsse: A1 und Magenta

1 Kellerabteil rd. 5 m²

ENERGIEAUSWEIS:

HWB 71 kWh/m²a, fGee 1,58 kWh
(Durchschnitt EG-DG)
Das Dachgeschoss wurde bereits ausgebaut.

Die LAGE ist als ausgezeichnet zu bezeichnen.

In der Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse Arztpraxen.
Der Naschmarkt, der wohl bekannteste Markt in Wien sorgt mit rund 120 Marktständen und Lokalen für ein buntes kulinarisches Angebot von Wienerisch bis Indisch, von Vietnamesisch bis Italienisch und hat sich zum Treffpunkt für Jung und Alt entwickelt. Der Flohmarkt am Samstag ist bereits Kult.
Der Künstler-Treff Cafe Rüdigerhof gleich visavis

Öffentliche ANBINDUNG:

U-Bahnlinien: U4 Kettenbrücken- und Pilgramgasse,
U3 Neubaugasse, ab 2028 U2 Pilgramgasse
Buslinien 13A, 14A Pilgramgasse,
Nachtautobusse N60, N71

KAUFPREIS: 575.000, - Euro

derzeitige monatliche Kosten für beide Wohnungen:
Betriebskosten rd. 269, - inklusive Lift

Rücklage rd. 165, -
gesamt: rd. 434, -Euro

plus Gas, Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé, eine ausführliche Fotodokumentation sowie Lagebeschreibung und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

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

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter
0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at
zur Verfügung!





