

Dr. Vospernik Immobilien GmbH  
 Seidlgasse 19  
 A-1030 Wien  
 Tel: +43 (0)1 / 718 48 02  
 Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90

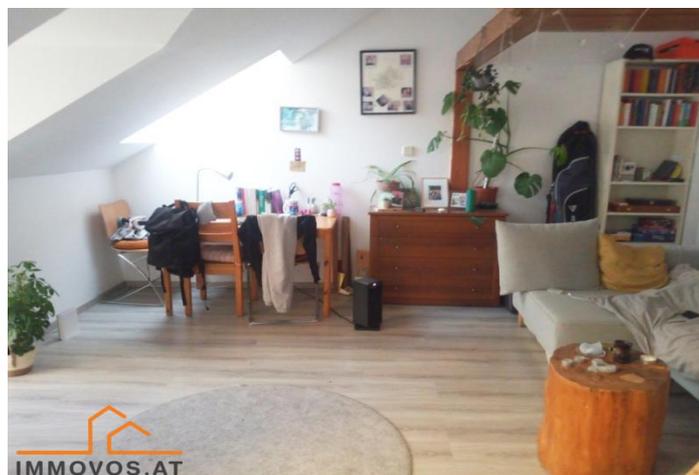
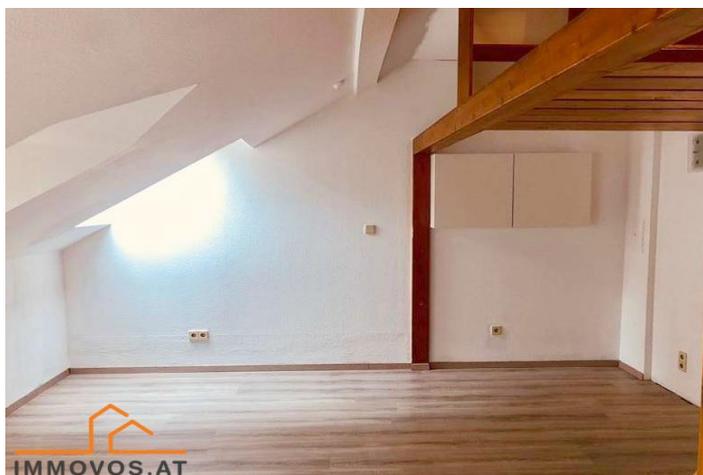


**Mag. Martin Knor**

☎ +43 699 / 170 43 589  
 📞 +43 (0)1 / 718 48 02  
 ✉ knor@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

## \*\*\*NAEHE HUBERPARK: CHARMANTE STARTERWOHNUNG IN HOFLAGE



### ÜBERBLICK

**Objekt ID:** 45709  
**Bundesland:** Wien  
**Bezirk:** Wien 16., Ottakring  
**Ort:** Wien 16., Ottakring  
**Lage:** Huberpark, Naeh Yppenplatz  
**Verkehrsanbindung:** Straßenbahn 2, 44, 46, U-Bahnlinie U6

### KOSTEN

**Preis:** € 169.995,00  
**Betriebskosten (ex. USt):** € 95,62  
**sonst. Kosten (ex. USt):** € 100,56  
**mtl. Kosten (inkl. USt.):** € 205,74  
**Provision:** 3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

**Wohnfläche ca.:** 40,00 m<sup>2</sup>

### \*\*\*NAEHE HUBERPARK: CHARMANTE STARTERWOHNUNG IN HOFLAGE

Nähe Huberpark, ca. 500m entfernt von der U6-Station Josefstädter Straße : charmante Starterwohnung im Innenhof mit allen Nebenräumen und kleinem Balkon . Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 40m<sup>2</sup>. Die Wohnung befindet sich im rückseitigen Hof-Trakt einer gut geführten Wohnhausanlage. Es handelt sich um einen Dachausbau im 1. OG (ohne Lift). Der Zugang zur Wohnung erfolgt separat vom Stiegenhaus über eine verflieste Wendeltreppe im Freien. Der Balkon befindet sich vor der Wohnung. Ein hofseitiger Klopfbalkon ist direkt vom Wohnschlafzimmer aus begehbar.

### GRUNDRISS:

Eingangsbereich mit kleinem Balkon  
 Vorraum mit Abstellbereich  
 Wohnschlafzimmer

<b>Nutzfläche ca.:</b>	40,51 m <sup>2</sup>
<b>Balkon Fl. ca.:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	April 2025, nach Vereinbarung
<b>Geschosse:</b>	1
<b>Stockwerk:</b>	1.OG
<b>Anzahl Balkone:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Anz.</b>	1
<b>Wohneinheiten:</b>	
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	190 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	3,79
<b>Boden:</b>	Laminat
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

Balkon (ca.4 m<sup>2</sup>, vor der Wohnung)  
Klopfbalkon (hofseitig, ca. 0.5m<sup>2</sup>)

Küche  
Arbeitsraum/Stauraum  
Badezimmer  
Separates WC

Ausstattung:

Einbauküche komplett mit allen Geräten (Herd, Spüle, Ober- und Unterschränken, Kühlschrank, Geschirrspüler). Badewanne, Balkon. Abstellraum  
Fliesenböden in Vorraum, Küche, Badezimmer und WC,  
Laminatböden im Wohnzimmer und Nebenräumen.  
Heizung: Gaszentralheizung

Idealer Grundriss: alle Räume sind direkt vom Vorraum aus begehbar!

Die derzeitige monatliche Vorschreibung (BK, Reparaturrücklage, Sanierungsdarlehen und UST) beläuft sich auf 205,74 Euro (Stand Jänner 2024).

Energieausweis:

Der Auftraggeber wurde über die Informationspflicht betreffend Energieausweiskennzahlen in Inseraten, die Pflicht zur Vorlage und Aushändigung eines Energieausweises sowie die Verwaltungsbestimmungen informiert.

Der Auftraggeber hat trotz erfolgter Information keinen Energieausweis zur Verfügung gestellt.  
Die Ausstellung eines Energieausweises soll 2024 erfolgen.

Bitte beachten Sie: Die Wohnung ist bis April 2025 vermietet, Besichtigungen erfolgen nach Absprache mit der Mieterin/dem Mieter.

Lage:

Nähe Huberpark (ca. 350m/3 Gehminuten) und Yppenplatz (ca. 400m/6 Gehminuten)

Sämtliche Einrichtungen und Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie zahlreiche Lokale sind bequem fußläufig erreichbar. Die Straßenbahnlinie 2 befindet sich in unmittelbarer Nähe. In wenigen Gehminuten erreicht

man die U-6-Station Josefstädter Straße bzw. die Straßenbahnlinien 44 und 46

Konditionen:

Bezug: nach Absprache bzw. ab Ende April 2025

Kaufpreis 169.995 Euro

Vermittlungsprovision: 3% des erzielten KP, zzgl 20 % USt.

Für weitere Informationen und Besichtigungswünsche steht Ihnen Herr Mag. Martin Knor gerne zur Verfügung!

Tel ++4369917043589

e-mail: knor@immovos.at





