

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

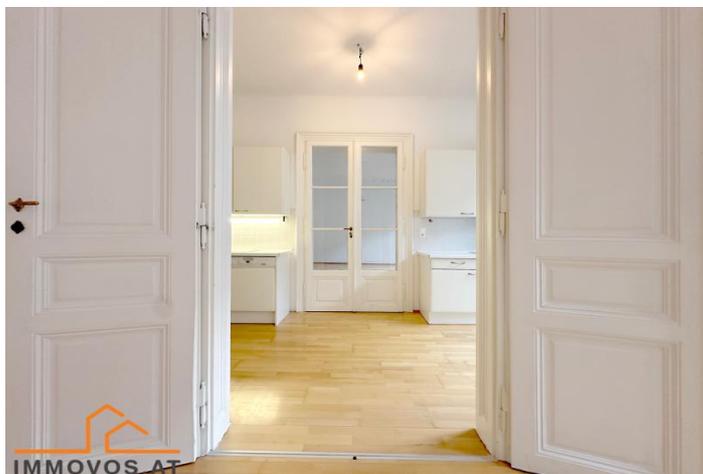
☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 05. 2024

*** RARITÄT - REINE INNENHOFLAGE - IM ACHTEN ***



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45736
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 8.,Josefstadt
Ort:	Wien 8.,Josefstadt
Lage:	Laudongasse Nähe SCHÖNBORN-PARK
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 1.090.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	193,00 m ²
------------------------	-----------------------

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	ca. 1900
Zimmer:	6
Stockwerk:	2. Stock OHNE Lift
Bäder:	2

neuer Preis:

RARITÄT - reine INNENHOFLAGE - im ACHTEN

viele originale Elemente mitten in der JOSEFSTADT

2 ALTBAU-WOHNUNGEN nebeneinanderliegend
Zusammenlegung möglich - 6 bis 8 Zimmer - 193 m²
dann Besitz der gesamten 2. Etage
bei den Fotos finden Sie
2 unverbindliche Zusammenlegungsvarianten

2. Stock OHNE Lift in absoluter HOFRUHELAGE

Top 8: rd. 88 m² - 3 Zimmer 499.000,-
Top 7: rd. 105 m² - 3 bis 5 Zimmer 599.000,-

Top 7+8: 1.090.000,-

AUSRICHTUNG Westen in einen kleinen grünen Innenhof

Top 8: Wohnzimmer mit Küche,
2 Zimmer, Bad mit Wanne, WC extra, Vorzimmer

Anzahl WCs:	2
Alter:	Altbau
Heizung:	Apartmentheizung
Heizwärmebedarf:	160 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	2,93
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Tiefgarage	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Flügeltüren	✓
Isolierfenster	✓

Top 7: Wohnzimmer, 2 Zimmer (auch teilbar)
Küche extra, Bad mit Wanne, WC extra, Vorzimmer

AUSSTATTUNG:

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

daher sind Oberflächen wie Wände, Böden evt auch die Bäder zu renovieren

Raumhöhe 3 Meter 20

originale Flügeltüren mit den Originaltürbeschlägen

Doppelflügel-Eingangstüren

Isolierglasfenster in Kunststoff/Holz

Parkettboden, Gasthermen mit Radiatoren

Waschmaschinenanschlüsse

Anschlüsse: A1 und Magenta

Die WOHNANLAGE besteht aus einem straßenseitigen Neubau Bj ca. 2000

und aus dem Altbauhaus Bj ca. 1900 im Innenhof in diesem Altbauhaus liegen die beiden Wohnungen

Im Althaus 6 Wohnungen und ein kleines Studio mit derzeit nur 4 Eigentümern

Im Neubau finden Sie eine Tiefgarage mit 99 Stellplätzen (derzeit Warteliste)

ENERGIEAUSWEIS:

HWB 160 kWh/m²a, fGee 2,73

Die LAGE Laudongasse auf Höhe Lederergasse beim Schönbornpark ist als ausgezeichnet zu bezeichnen. In der Umgebung finden Sie zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs und diverse Arztpraxen.

Kindergärten und Schulen fußläufig erreichbar.

Gerne übermittle ich Ihnen ein ausführliches Lageexpose

Öffentliche ANBINDUNG:

U-Bahnlinien: U6 Josefstädter und Alserstr.,

U2 Rathaus

Buslinie 13A, Straßenbahnen 33 und 5

derzeitige MONATLICHE Kosten:

das Althaus bildet einen eigenen Abrechnungskreis unabhängig vom Neubau

Top 8 rd. 325,- Euro inkl. 93,- Reparaturrücklage

Top 7 rd. 390,- Euro inkl. 112,- Reparaturrücklage

plus Gas, Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé, sowie

Lagebeschreibung und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.
Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie möchten Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?
Gerne mache ich 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!



