Dr. Vospernik Immobilien GmbH

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: 09. 05. 2024

* RUHELAGE - INNENHOF - MITTEN IM 8EN *

ÜBERBLICK

Objekt ID:	45737
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 8.,Josefstadt
Ort:	Wien 8.,Josefstadt
Lage:	Laudongasse Nähe SCHÖNBORNPARK
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 599.000,00
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	105,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab sofort
Baujahr:	ca. 1900
Zimmer:	3
Stockwerk:	2. Stock OHNE Lift
Bäder:	1

neuer Preis:
ALTBAU-Wohnung mit ORIGINAL-Altbau-FLAIR
rd. 105 m2 in absoluter HOFRUHELAGE
2. Stock OHNE Lift
AUSRICHTUNG Westen in den grünen Innenhof

WOHNUNG Top 7:
Wohnzimmer, Küche extra, 2 Zimmer
Bad mit Wanne, WC extra, großes Vorzimmer
KP: 599.000,-

Gute Vermietbarkeit: Richtwert 6,67- plus
Lagezuschlag 5,30- ergibt 11,97- /m2

die Nachbarwohnung Top 8 mit 88m2/ 3 Zimmer
steht auch zum Verkauf
KP: 499.000,-
Zusammenlegung möglich - 193 m2 - gesamte 2. Etage
Gesamtkaufpreis: 1.090.000,-

AUSSTATTUNG: Gebrauchsspuren
vor rd 10 Jahren saniert, bis dato vermietet

Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Apartmentheizung
Heizwärmebedarf:	215 kWH/m²/Jahr
fGEE:	2,93
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

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

daher sind Oberflächen wie Wände, Böden zu renovieren
Raumhöhe 3 Meter 20
originale Flügeltüren, Doppelflügel-Eingangstüre
3-fach Isolierglasfenster in Kunststoff
Parkettboden, Gastherme mit Radiatoren
Waschmaschinenanschluss
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 215 kWh/m2a, fGee 2,93

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:
Top 7:
Betriebskosten rd. 278,-, Rücklage rd. 112,-
gesamt rd. 390,- Euro
Top 8:
Betriebskosten rd. 232,-, Rücklage rd. 93,-
gesamt rd. 325,- Euro
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!

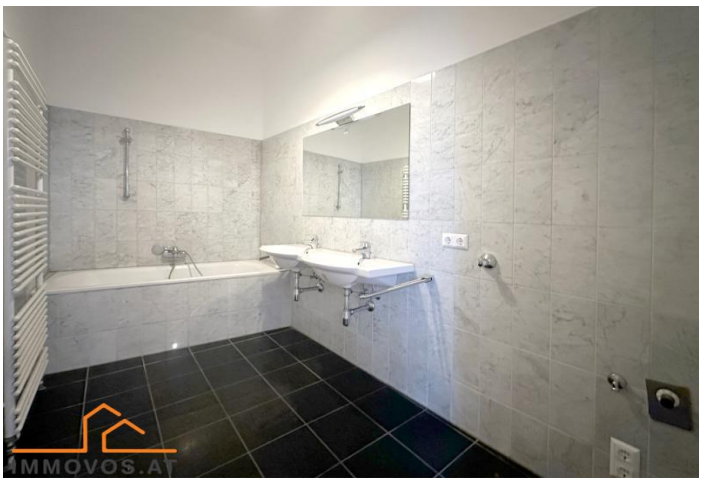
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

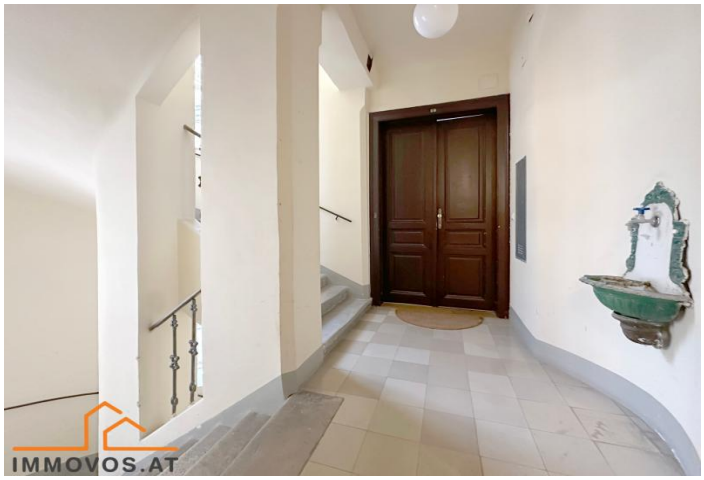
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT

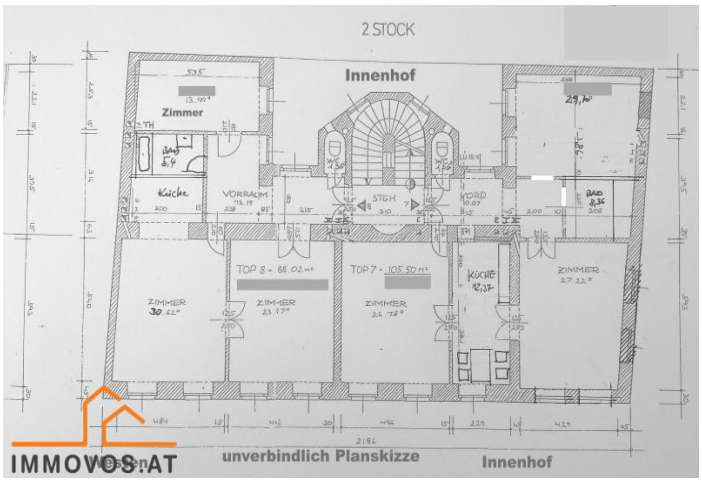
IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT

IMMOVOS.AT


2 STOCK
Innenhof
Zimmer
Küche
VORRAUM
STGH
TOP 8 - 88.02 m²
TOP 7 - 105.50 m²
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
ZIMMER
KÜCHE
IMMOVOS.AT
unverbindlich Planskizze
Innenhof