

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

## \* ALTBAU - HOFRUHELAGE - JOSEFSTADT \*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45738
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 8.,Josefstadt
<b>Ort:</b>	Wien 8.,Josefstadt
<b>Lage:</b>	Laudongasse Nähe SCHÖNBORN PARK
<b>Verkehrsanbindung:</b>	siehe Inseratstext

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 499.000,00
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	88,00 m <sup>2</sup>
------------------------	----------------------

### DETAILDATEN

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

neuer Preis:

ALTBAU-Wohnung mit ORIGINAL-Altbau-FLAIR  
rd. 88 m2 in absoluter HOFRUHELAGE

2. Stock ohne Lift, 3 Zimmer

AUSRICHTUNG Westen in den grünen Innenhof

Top 8: Wohnzimmer mit Küche, 2 Zimmer,  
Bad mit Wanne, WC extra, Vorzimmer  
KP: 499.000,-

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

AUSSTATTUNG: Gebrauchsspuren  
vor rd 13 Jahren saniert, Raumhöhe 3 Meter 20  
originale Flügeltüren, Doppelflügel-Eingangstüre  
2-fach Isolierglasfenster in Kunststoff  
Stäbchen-Parkettboden, Gastherme mit Radiatoren  
Waschmaschinenanschluss  
Anschlüsse: A1 und Magenta

Top 7: steht auch zum Verkauf (selber Eigentümer)

<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Apartmentheizung
<b>Heizwärmebedarf:</b>	160 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,35
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Küche offen</b>	✓
<b>Tiefgarage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Flügeltüren</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

Wohnzimmer, Küche extra, 2 Zimmer (auch teilbar)  
Bad mit Wanne, WC extra, großes Vorzimmer  
KP: 599.000,-  
Zusammenlegung möglich- 193m<sup>2</sup> - gesamte 2. Etage

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)

Das Althaus bildet einen eigenen Verrechnungskreis  
für BK, Rep. Fond und Abstimmungen

ENERGIEAUSWEIS: HWB 160 kWh/m<sup>2</sup>a, fGee 2,35

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:

Betriebskosten rd. 229,-, Rücklage rd. 96,-  
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 wollen 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!



