

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Maria Zeiler

☎ +43 664 / 142 57 35

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ zeiler@immovos.at

Datum: 10. 05. 2024

KOMFORT-SOFORTBEZUG FÜR BERUFSPENDLER IN DEN 19.! KOMPLETT MÖBLIERTE 2-3 ZIMMER WOHNUNG IN SCHÖNEM ALTBAU NAHE DER MUTHGASSE + KNOTEN HEILIGENSTADT



ÜBERBLICK

Objekt ID:	45745
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 19., Döbling
Ort:	Wien 19., Döbling
Lage:	Gunoldstraße nächst Muthgasse
Verkehrsanbindung:	U-4 Heiligenstadt, 38A, 39A, 10A, 5B, S-45

KOSTEN

Preis:	€ 369.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 148,92
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 56,79
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 220,60
Provision:	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

Bestens gepflegter Jugendstil-Altbau mit elegantem Entree und schönen Allgemeinflächen aus der Endphase des Klassizismus am Übergang zum Jugendstil: Sehr gepflegtes Stiegenhaus mit schönem Stuck-Dekor, Jugendstil-Elementen an der Außenfassade u. am Eingangstor, etc.

Trotz einer Sanierung wurden die schönen Altbau-Details weitgehend beibehalten, zB. die typischen Beton-Dekorfliesen in schwarz-creme, originale Bassena, Flügeleingangstüren, Marmor-Fensterbänke, Kastenstock-Fenster im Stiegenhaus, Stuckdekor, Balustrade, etc.

Auf zeitgemäßen Komfort brauchen Sie hier nicht zu verzichten: Ein moderner Schlüssel-Lift führt vom Hochpaterre weg direkt zu den oberen Etagen und hält dort ohne Zwischenstufen.

Die Wohnung befindet sich in der 3. Etage (2. Stock

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 77,00 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: nach Vereinbarung

Baujahr: 1905

Geschosse: 5

Stockwerk: 2

Bäder: 1

Anzahl WCs: 1

Alter: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Befeuerung: Gas

Heizwärmebedarf: 130,7 kWh/m²/Jahr

fGEE: 2,29

Boden: Parkett

Boden: Fliesen

AUSSTATTUNG:

Einbauküche ✓

Küche offen ✓

Lift ✓

Kabel oder Sat TV ✓

Isolierfenster ✓

Vollmöbliert ✓

über Hochpaterre) am Ende des Korridors und ist ost/süd-seitig ausgerichtet. Sie ist NICHT zur Gunoldstraße hin orientiert. Die Teil-Sanierung der Wohnung ist 2019 erfolgt.

Dem/r KäuferIn bietet sie ein durchdachtes Layout: Geräumiger Vorraum von ca. 9 m² u. ausreichend Stauraum-Möglichkeiten und dem Zugang zu WC, Bad und dem hofseitigen Schlafraum von ca. 16 m². Weiter führt der Vorraum in den Wohn-Essraum mit Einbauküche von ca. 22 m² mit breitem Durchgang von ca. 2,4 m in das 2. Zimmer mit ca. 21 m², das einen angenehmen Wohnbereich z.B. mit Arbeitsplatz bieten kann.

Die Gas-Kombi-Therme befindet sich im Vorraum, der WM-Anschluss bzw. die Waschmaschine im Badezimmer.

Heizung mittels Radiatoren in den Räumen u. Sprossenheizkörper im Bad.

Die funktionale moderne Einbauküche als Ecklösung ist bereits mit den üblichen Geräten ausgestattet.

Zeitgemäß Elektrik, großformatige Fliesen im Vorraum, Dielenparkett im hofseitigen Zimmer, Wohnbereich mit renoviertem originalem Fischgrät-Parkett. Passende Kassetentüren in matt-weiß, moderne Kunststoff-Fenster mit weißen Rahmen (bessere Schallschutz-Eigenschaften). Angenehme Altbau-Raumhöhe von ca. 3,2 m in den Haupträumen.

Nächster Supermarkt (Billa-Filiale) gerade einmal um die Ecke an der Kreuzung Heiligenstädter Straße. Gegenüber befindet sich der Verkaufs-Bereich der Gärtnerei Kreiner, der stets einen wunderschönen Anblick und eine grüne Oase bietet.

Ausgezeichnete Verkehrsanbindung sowohl mit dem PKW über die Lände zum Zentrum oder über die Nordbrücke aus der Stadt als auch öffentlich: Linie D, Busse 39A, 10A, 11A, S-45 und U-4 Bahnhof Heiligenstadt, Busse 5B und 38A sowie die Linien in Richtung Klosterneuburg/Maria Gugging, etc.

In kurzer Distanz an der nahen Muthgasse befinden sich die gängigen Supermarkt-Filialen wie Billa u. Billa Plus, Hofer, die nächste Apotheke oder eine Niederlassung der Fil.Kette Zgonc. Wer mehr shoppen möchte, erreicht zB. mit dem Rad in wenigen Minuten die Mall Q19 mit ihrem vielfältigen Angebot inkl. einer Interspar-Filiale, u.a. Bäckereien, Restaurants, uvm.

Die Tankstelle am Ende der Muthgasse wenige 100 m entfernt ermöglicht für PKW-Nutzer den raschen Zugang im Bedarfsfall. Parken können Sie entweder bei APCOA oder im Parkhaus bei Billa Plus Muthgasse.

Wenn Sie entlang der Muthgasse in einem der zahlreichen Bürokomplexe bzw. einem der Verwaltungsgebäude oder Uni-Institute tätig sind, bietet Ihnen diese Wohnung ein bequemes und vor allem sofort verfügbares Zuhause bereits mit kompletter Ausstattung.

Von dort erreichen Sie Ihren Arbeitsort zeitsparend rasch zu Fuß oder mit dem Rad.

Der großflächige Innenhof der Liegenschaft bietet zahlreiche Stellplätze für Fahrräder.

Aufgrund einer umfassenden Dach- und Terrassensanierung plus Instandsetzung der Hoffassade beträgt die monatliche Tilgung des Darlehens anteilig z.Zt. EUR 170,36.

Betriebskosten: EUR 148,92 zzgl. 10 % USt = EUR 163,81;

Monatlicher Beitrag zur Rücklage derzeit EUR 56,79
Wohnbeitrag monatlich brutto: EUR 220,60

Begehrter Kaufpreis: EUR 369.000,-- zzgl. 3 % Vermittlungshonorar + 20 % USt. (i.e. EUR 3,6 % brutto) und übliche Kaufnebenkosten, bevorzugter Treuhänder zu ausgezeichneten Konditionen

Fazit: Ein komfortables und gepflegtes Zuhause für Berufstätige, die in den 19. Bezirk einpendeln.

Durch die laufende Geschäftstätigkeit als Vermittler für den Abgeber dürfen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hinweisen, eine personelle oder gesellschaftsrechtliche Verflechtung besteht jedoch nicht.

Wir sind als Doppelmakler tätig.

Für KonsumentInnen gilt:

Durch das Inkrafttreten des Fern- und Auswärtsgeschäftegesetzes (FAGG/VRUG) können wir Ihnen erst nach Ihrer Zustimmung zum Verzicht auf die darin festgelegte 14-tägige Rücktrittsfrist bzw. Ihre Bestätigung, dass Sie unser vorzeitiges Tätigwerden wünschen, die Detailunterlagen zu diesem unverbindlichen Immobilienangebot mit Adresse zusenden.

Daher erhalten Sie vorab eine gesonderte Nachricht mit

allen Informationen zum FAGG, in der Sie uns diese Zustimmung erteilen können.

Nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot, bitte um Verständnis!

Es entstehen Ihnen keine zusätzlichen Kosten durch Ihre erteilte Zustimmung, unser Anspruch auf die vereinbarte Vermittlungsprovision entsteht erst bei einem von uns erfolgreich vermittelten Geschäftsabschluss bzw. bei dessen Rechtswirksamkeit.







