

Dr. Vospornik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Elmar Zeisel

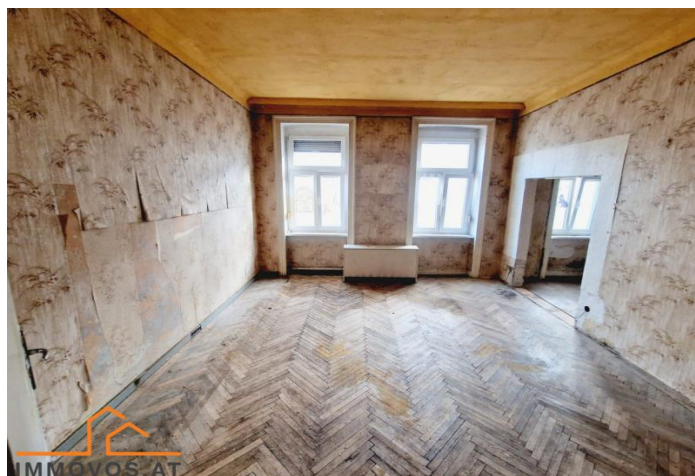
📞 +43 660 / 537 92 98

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉️ zeisel@immovos.at

Datum: 16. 05. 2024

++WURLITZERGASSE-81,47M2-HOFSEITIGE 3-ZIMMERWOHNUNG ZUM SANIEREN,1170 WIEN++



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45821
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 17.,Hernals
Ort: Wien 17.,Hernals

KOSTEN

Preis: € 279.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 81,47 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab sofort
Zimmer: 3
Stockwerk: 3
Anzahl WCs: 1
Heizwärmebedarf: 158,5 kWh/m²/Jahr
fGEE: 3,42

++81,47M2++UNSANIERTE HOFSEITIGE 3-ZIMMER ALTBAUWOHNUNG IN EINEM GRÜNDERZEITHAUS NÄHE HERNALSER HAUPTSTRAßE, 1170 WIEN++

In der Wurlitzergasse, in unmittelbarer Nähe zur Hernalser Hauptstraße erwartet eine unsanierte hofseitig ausgerichtete 3-Zimmerwohnung mit einer Wohnnutzfläche ca. 81,47m² freudig seine neuen Eigentümer.

Die Wohnung befindet sich im dritten Stock ohne Lift.

Der Wohnlebensraum ist aufgrund der idealen Raumaufteilung für Wohngemeinschaften und Familien geeignet.

RAUMPROGRAMM: (siehe Planskizze)
 Vorraum
 Küchenraum/Durchgangszimmer
 Durchgangszimmer mit Duschkabine

Toilettenraum

3 separat begehbare Zimmer, die wahlweise als Wohnzimmer, Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Kinderzimmer genutzt werden können.

AUSSTATTUNG:

Keine Heizung

Kein Badezimmer

LAGE:

Hernals ist der 17. Wiener Gemeindebezirk. Er wurde aus den selbständigen Gemeinden Hernals, Dornbach und Neuwaldegg gebildet. Der Bezirk wird von der Bevölkerung vor allem wegen seiner gleichzeitigen Nähe zum Stadtzentrum (Universitäts- und Rathausviertel, Altes und Neues AKH) und zu Naherholungsbieten (Schwarzenbergpark, Schafberg, Kongresspark und -Bad) geschätzt. Hernals liegt im Nordwesten des Wiener Stadtgebietes im Übergangsbereich der Alpen zum Wiener Becken.

Die zentrale Lage der Wohnung ist unschlagbar. Straßenbahnlinien 9 und 43 bieten direkte Verbindungen zum Westbahnhof und zum Schottentor im 1. Bezirk.

Geschäfte des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Grünerholungsgebiete Schwarzenbergpark und Pötzleinsdorfer Schlosspark sind schnell erreichbar und bieten eine Auszeit vom urbanen Trubel.

VERKEHRSANBINDUNGEN:

S-Bahn: Vorortelinie S45

Buslinien: 42A, 44A

Straßenbahnlinien: 2,9,43

Des Weiteren wird die Lage zukünftig durch den Ausbau der U5 am Elterleinplatz zusätzlich an Attraktivität gewinnen (Umsetzung voraussichtlich 2026).

KONDITIONEN:

Kaufpreis: 279.000 Euro

Monatlicher Wohnbeitrag gesamt inkl. Ust. Beträgt derzeit 370,15 Euro

Die Provision beträgt 3% vom Kaufpreis zuzüglich 20 % Ust.

Nebenkosten:

Vertragserrichtungskosten: Mag. Georg Kampas, 1,5% +
Barauslagen + 20% Ust
Grundbücherliche Eintragungsgebühr: 1,1 %
Grunderwerbsteuer: 3,5 %
Dopplermaklertätigkeit: Ja
Naheverhältnis zum Abgeber: Ja, wiederkehrende
Geschäftstätigkeiten

Ich freue mich, Ihnen diese unsanierte Wohnung zeigen
zu dürfen.

Herr Zeisel Elmar
Tel: 0660 53 79 29 8
Mail: zeisel@immovos.at

