

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



Elmar Zeisel

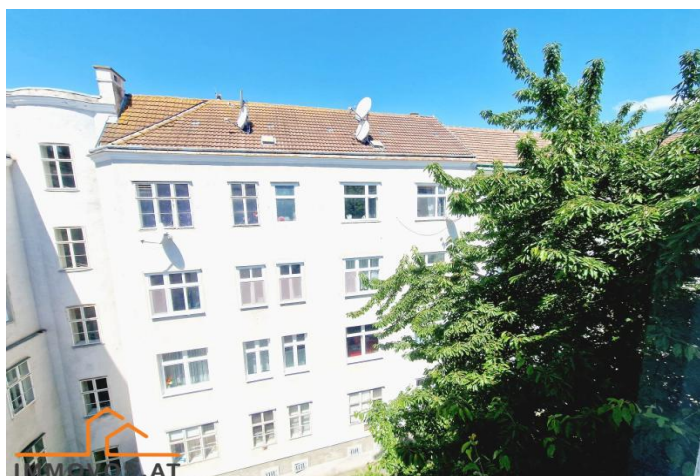
📞 +43 660 / 537 92 98

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉️ zeisel@immovos.at

Datum: 16. 05. 2024

++UNSANIERT++55,46M2++HOFSEITIGE-2-ZIMMER-WOHNUNG NÄHE DR.-JOSEF-RESCH-PARK-HERNALSER HAUPTSTRASSE,1170 WIEN



ÜBERBLICK

Objekt ID: 45822
Bundesland: Wien
Bezirk: Wien 17.,Hernals
Ort: Wien 17.,Hernals
Verkehrsanbindung: Siehe Text

KOSTEN

Preis: € 199.000,00
Provision: 3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 55,46 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: sofort
Stockwerk: 3
Bäder: 1
Anzahl WCs: 1
Alter: Altbau

++55,46M2++UNSANIERTE ALTBAUWOHNUNG IN
EINEM GRÜNDERZEITHAUS
-NÄHE DR.-JOSEF-RESCH-PARK/HERNALSER
HAUPTSTRASSE, 1170 WIEN

In der Hernalser Hauptstraße, in unmittelbarer Nähe zum Dr.-Josef-Resch-Park erwartet eine unsanierte hofseitig ausgerichtete 2-Zimmerwohnung mit einer Wohnnutzfläche ca. 55,46m² freudig seine neuen Eigentümer.
Die Wohnung befindet sich im dritten Stock ohne Lift. (Westen).

Der Wohnlebensraum ist aufgrund der idealen Raumaufteilung für Singles und Pärchen geeignet.

RAUMPROGRAMM: (siehe Photodokumentation)
+Vorraum
+Küchenraum ohne Küche

Heizung:	Etagenheizung
Befeuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	190 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,6
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:
Isolierfenster



+Wohnzimmer
+Schlafzimmer (derzeit noch mit einer Rigipswand unterteilt)
+Badezimmer mit Dusche
+Separater Toilettenraum

AUSSTATTUNG:

+Fliesen
+Parkett/Laminat
+Isolierglasfenster
+Gasetagenheizung

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 Geschäfte des täglichen Bedarfs sind schnell u. bequem zu erreichen.

VERKEHRSANBINDUNGEN:

S-Bahn: Vorortelinie S45
Buslinien: 42A, 44A
Straßenbahnlinien: 2, 43

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

KONDITIONEN:

Kaufpreis: 199.000 Euro
Monatlicher Wohnbeitrag gesamt inkl. Ust. 2,80 Euro/m² zuzüglich Reparaturrücklage (0,90 Euro pro Anteil)
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 schöne Wohnung zeigen zu dürfen.

Herr Zeisel Elmar

Tel: 0660 53 79 29 8

Mail: zeisel@immovos.at



