

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



**Daniela Erlach**

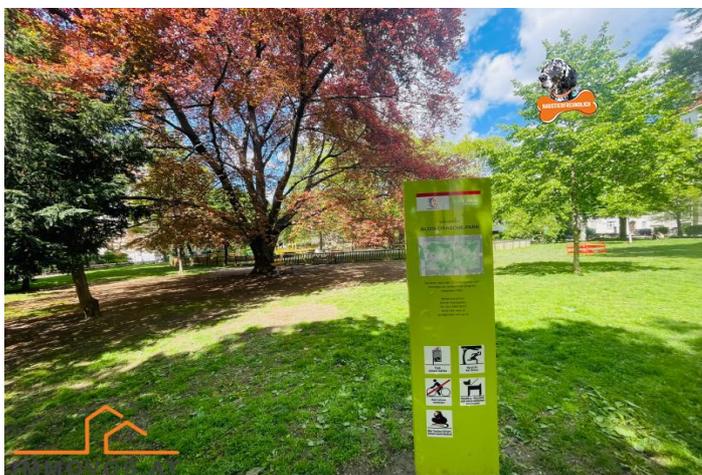
☎ +43 699 / 119 422 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ erlach@immovos.at

Datum: 19. 05. 2024

## \*\*\*GROSSE FAMILIENWOHNUNG MIT FLÜGELTÜREN IN PARKNÄHE\*\*\*



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45842
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 4.,Wieden
<b>Ort:</b>	Wien 4.,Wieden
<b>Lage:</b>	Alois-Drasche-Park, Südtirolerplatz
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U 1, 13 A

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 759.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 200,34
<b>sonst. Kosten (ex. USt):</b>	€ 77,48
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 297,85
<b>Provision:</b>	3.00% + 20% USt

### FLÄCHEN

<b>Wohnfläche ca.:</b>	105,29 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	4,00 m <sup>2</sup>

WOHLFÜHLWOHNEN IN WIEDEN und ERHOLEN IM PARK  
Baujahr des Hauses: 1904

sehr guter Allgemeinzustand des Hauses, repräsentatives, gepflegtes Stiegenhaus, Dachausbau bereits erfolgt, Lift vorhanden (hält im Halbstock, aktuell keine Lift-BK - auf Kundenwunsch gegen BK-Beteiligung nutzbar)

Lage: Nähe WKO, Alois-Drasche-Park, Südtirolerplatz, Südbahnhof

Lage der Wohnung: 1. Stock (durch das Hochparterre, ist es praktisch der zweite Stock)

Raumhöhe: ca. 3,3 m

Raumaufteilung:

\*zentrales, großzügiges Vorzimmer, ca. 15 m<sup>2</sup>

\*Wohnküche mit Essbereich, ca. 22 m<sup>2</sup>

\*Wohnzimmer ca. 23,1 m<sup>2</sup>

\*Schlafzimmer hofseitig, ca. 22 m<sup>2</sup>

\*Kinderzimmer hofseitig, ca. 10 m<sup>2</sup> (ehemalige Küche)

## DETAILDATEN

<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1904
<b>Zimmer:</b>	5
<b>Stockwerk:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	88,6 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	2,52

## AUSSTATTUNG:

<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Teilmöbliert</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Klimaanlage</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Flügeltüren</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓

mit Wasseranschluß)

\*kl. Zimmer mit Fenster zum Stiegenhaus, ca. 8,2 m<sup>2</sup>

\*Badezimmer mit Fenster, Design-Wannenbad mit spezieller Wärmedämmung

\*Toilette mit Fenster und Handwaschbecken

Ausstattung:

-Gasetagenheizung, Brennwertgerät, mit Unterboden verlegten Leitungen

-Flügeltüren

-Einbauküche (vanillefarbene Dan-Küche mit Glaselementen, Dunstabzug, Induktionskochplatten 4-fach der Firma

Bosch, Gas-Wok-Brenner) Kühlgefrierschrank, Siemens Spülmaschine, höher gesetzter Backofen..).

-Bosch Smart Home, smart vernetzt

-Gasetagenheizung

-Fischgrätparkettböden in den Wohnräumen und Vorzimmer, Fliesen im Badezimmer und im Kochbereich und der

Toilette, teilweise brauchen die Holzböden einen neuen Abschiff

-Bad und WC mit Designerarmaturen und Fliesen

-Kunststoff-Isolierfenster; spezielle schalldichte

Ausführung frontseitig

-Die Dual-Split Klimaanlage sorgt für angenehme

Temperaturen im Sommer. Die Temperatur im Wohnzimmer, sowie Küche / Esszimmer ist einzeln voneinander regelbar.

-Kristall-Luster

Energieausweis:

Heizwärmebedarf (HWB): 88,6 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Gesamtenergieeffizienzfaktor (fGEE): 2,52

Wohnbeitrag:

Betriebskosten: € 200,34 zzgl.. 10 % USt + RL € 76,48 in

Summe aktuell: € 297,85

Die Wohnung wurde in den letzten Jahren voll saniert (Strom, Wasser, Kanal, Klima). Aktuell wird sie von restlichen Möbeln und privaten Dingen geräumt und wird bis auf die Kücheneinrichtung geräumt und frisch ausgemalt übergeben.

Der ruhige, gepflegte und begrünte gemeinsame Innenhof, lädt zum Entspannen ein. Es stehen Sitzgelegenheiten und Tisch zur Verfügung. Separater Raum zum Einwintern der Blumen (ehemalige Hausbesorgerwohnung).

Fahrrad- und Kinderwagenraum ist ebenso vorhanden

und ist vom Haus oder von der Straßenseite zugänglich.  
Ein schönes, trockenes Kellerabteil ist vorhanden.

+Sehr gut funktionierende  
Akademikerhausgemeinschaft.  
+Sanierte Fassade, wunderschöne Stil-Elemente im  
Haus. Es sind keine großen Arbeiten im Haus  
vorgesehen. +Jeder Partei trägt alleinige Kosten für  
deren Fenster und Türen.  
+Lt. WEG-Vertrag ist diese Einheit auch als Büro oder  
Ordination nutzbar.

Exzellente Infrastruktur:

- Shopping am Hauptbahnhof und Columbus Center, auf  
der Favoritenstraße oder der Wiedner Hauptstraße
- Sehr guter Tierarzt, großer, tierfreundlicher Park um  
die Ecke
- Praktischer Arzt ist gegenüber  
Das berühmte Schloss Belvedere und der Botanische  
Garten sowie der Schweizergarten mit Familienbad und  
dem Museum für moderne Kunst "Belvedere 21" bieten  
vielfältige Angebote für die Freizeitgestaltung.  
Es gibt auf der Wieden sechs Volksschulen, drei  
Hauptschulen, drei Gymnasien, eine Höhere Technische  
Lehranstalt als Abendschule, ein Musik-Konservatorium,  
den Fachhochschul-Studiengang für Finanzwesen und  
Controlling der FH Wien und die Technische Universität  
Wien. Außerdem befindet sich im Bezirk die  
Diplomatische Akademie Wien.

Besonders erwähnenswert sind der Schulzweig des  
Wiedner Gymnasiums mit dem Ziel der  
Begabtenförderung (Sir-Karl-Popper-Schule) und das  
bekannte „Nobelgymnasium Theresianum. Eine  
Weiterbildungsmöglichkeit der Wiener Volkshochschule  
ist das Polycollege Wieden, eine Zweigstelle des  
Polycollege in Margareten.

Verkehrsanbindungen:

U 1

REX1, S1, S3, S 80

Autobusse: 13 A, 14 A, 48 A, 4 A, 59 A

N66, Val 1

Begehrter Kaufpreis: € 759.000,- (Verhandlungsbasis)  
Gerne sende ich Ihnen weitere Fotos zu und stehe für  
eine Besichtigung und Fragen zur Verfügung.

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.

Erst nach Erhalt senden wir Ihnen gerne die gewünschten Informationen zu diesem Angebot bzw. geben wir Ihnen die Adresse bekannt, 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.

Kontakt: Daniela Erlach, [erlach@immovos.at](mailto:erlach@immovos.at), Tel. +4369911942229

