

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

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

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



**Elisabeth Preissl**

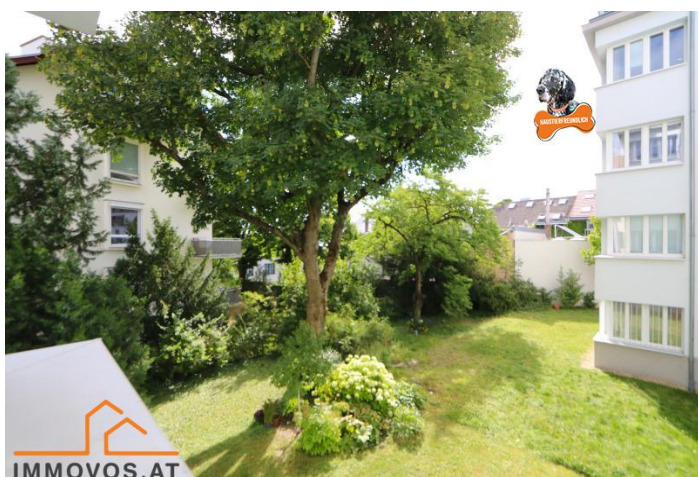
☎ +43 676 / 474 59 29

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ preissl@immovos.at

Datum: 16. 01. 2025

## COTTAGELAGE - BARRIEREFREIER ALTBAU IN GRÜNRUHELAGE MIT TERRASSENMÖGLICHKEIT



### ÜBERBLICK

<b>Objekt ID:</b>	45983
<b>Bundesland:</b>	Wien
<b>Bezirk:</b>	Wien 18., Währing
<b>Ort:</b>	Wien 18., Währing
<b>Lage:</b>	nahe beim Gersthofer Zentrum
<b>Verkehrsanbindung:</b>	S-45 Gersthofer, Bus 10A, 40, 41, 9

### KOSTEN

<b>Preis:</b>	€ 429.000,00
<b>Betriebskosten (ex. USt):</b>	€ 175,83
<b>Liftbetriebskosten (ex. USt):</b>	€ 23,07
<b>mtl. Kosten (inkl. USt.):</b>	€ 218,79
<b>Provision:</b>	3 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt.

### FLÄCHEN

Diese Gersthofer Wohnlage besticht durch die gepflegte, begrünte Umgebung in angenehmer Nachbarschaft und lockerer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Villen und Altbaumbestand.

Kurz gefasst:

Wohnung im 1. Liftstock mit ca. 67 m<sup>2</sup> Wohnfläche, beide Zimmer + Nebenräume zur Gartenseite ausgerichtet, zentraler Vorraum  
Gemütlicher Erker/Veranda im Wohnraum mit Südost-Ausrichtung,  
Möglichkeit des Terrassenzubaus  
westseitige Küche mit Außenfenster u. zweckmäßiger Einbauküchenzeile,  
funktionales hell verfliestes Bad mit Wanne, Waschplatz u. Gas-Kombi-Therme für Heizung/Warmwasser, Aussenfenster, sep. WC;  
Eiche-Parkettböden,  
2,80 Raumhöhe

<b>Wohnfläche ca.:</b>	67,00 m <sup>2</sup>
<b>Kellerfläche ca.:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>DETAILDATEN</b>	
<b>Verfügbar ab:</b>	ab sofort
<b>Baujahr:</b>	1932
<b>Geschosse:</b>	4
<b>Stockwerk:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>Anzahl WCs:</b>	1
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Heizung:</b>	Etagenheizung
<b>Befuerung:</b>	Gas
<b>Heizwärmebedarf:</b>	39,14 kWh/m <sup>2</sup> /Jahr
<b>fGEE:</b>	1,07
<b>Boden:</b>	Parkett
<b>Boden:</b>	Fliesen

## AUSSTATTUNG:

<b>Barrierefrei</b>	✓
<b>Einbauküche</b>	✓
<b>Lift</b>	✓
<b>Keller</b>	✓
<b>Kabel oder Sat TV</b>	✓
<b>Fahrradraum</b>	✓
<b>Isolierfenster</b>	✓
<b>Gartennutzung</b>	✓
<b>Kamin</b>	✓

Kaminanschluss  
Baujahr 1932 - 3 Wohnungen pro Etage  
Sanierung 2011  
4-5 Personenlift ab EG mit barrierefreiem Zugang  
Gegensprechanlage  
Trockener Keller  
Fahrradraum

Unweit des Gersthofer Zentrums mit schon sehr vorstädtischem Charakter genießen Sie den Ausblick rundum ins Grüne genauso wie die Nähe zur Infrastruktur u. zu öffentlichen Verkehrsmitteln. Rund um die S-45 Station mit ihren zahlreichen Geschäften bietet Ihnen der Gersthofer Platz alles Nötige für den täglichen Einkauf.

Die Wohnung wird als Wohnungseigentumsobjekt veräußert. Bei WE-Begründung erfolgt die Erstellung eines zeitgemäßen WE-Vertrages und des Nutzwertgutachtens durch den Verkäufer bzw. den WE-Organisator.

Nach erfolgter Begründung kommen zu den verkehrsüblichen Betriebskosten die Beiträge zur Rücklage hinzu, die aufgrund gesetzlicher Erfordernisse in Höhe von dzt. EUR 1,06 pro m<sup>2</sup> zu bilden ist (valorisiert).

Begehrter Kaufpreis: EUR 429.000,-- zzgl.  
Vermittlungshonorar von 3 % + 20 USt. (brutto 3,6 %) sowie die bei Kaufabwicklung üblichen Kaufnebenkosten.

Wir weisen darauf hin, dass nun unter bestimmten Bedingungen die Eintragungsgebühr in Höhe von 1,1 % nicht zum Tragen kommt! HAUPTWOHNSITZ!!!  
Unser IMMODOG OSCAR bewertet die Wohnung mit einem "3-fach WAU", toll zum Gassi Gehen, HUZO ganz nah und Futtermittellieferanten beruhigend vorhanden!

Ihr Kontakt für einen Termin: Elisabeth Preissl, Tel. 0676 474 59 29

Durch die laufende Geschäftstätigkeit für den Abgeber dürfen wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zum Abgeber hinweisen. Es bestehen jedoch keine personellen oder gesellschaftsrechtlichen

Verflechtungen.

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.

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.

