

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: 07. 09. 2024

IHRE ELEGANTE CITY-RESIDENZ IN PRÄCHTIGEM JUGENDSTIL- JUWEL IN U-3 NÄHE: RUHIGE 2 ZIMMER IN HOFLAGE + 10 M2 FREIFLÄCHE



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46015
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 7.,Neubau
Ort:	Wien 7.,Neubau
Lage:	Schottenfeldgasse
Verkehrsanbindung:	U-3 Zieglergasse, 13A, 5, 60, 18, U-6, etc

KOSTEN

Preis:	€ 699.000,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 139,79
Liftbetriebskosten (ex. USt):	€ 12,10
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 79,85
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 246,93
Provision:	3 % vom Kaufpreis

Hier stellen wir Ihnen exklusiv eine gelungene Wiener Melange vor:

Wunderschöner Jugendstil-Altbau + 2-Zimmer-Wohnung in ruhiger Hoflage + geräumige Freifläche + U-Bahn-Nähe

Der bekannte Wiener Jahrhundertwende-Architekten Arnold Hatschek entwarf dieses prachtvolle Jugendstil-Haus, das ab 1902 errichtet wurde. Die schönen Details dieser Ära sind weitgehend erhalten geblieben bzw. im Zuge des Dachausbaus renoviert worden. Der Stil erinnert an die eleganten Stadtpalais von Paris ...

Lassen Sie sich von den Vorteilen dieser bequemen Stadt-Residenz überzeugen:

- 2 sonnige Zimmer-Wohnung in kompletter Hoflage im 3. Stock mit Süd-Ausrichtung
- + mit dem Lift direkt erreichbar
- separate Küche mit Platz für eine Frühstücksbar +

zzgl. 20 % USt.

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	67,00 m ²
Loggia Fläche ca.:	10,00 m ²
Kellerfläche ca.:	1,50 m ²

DETAILDATEN

Verfügbar ab:	ab dem Spätherbst 2024
Baujahr:	1902
Geschosse:	7
Stockwerk:	3
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Anz. Loggia:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Befuerung:	Gas
Heizwärmebedarf:	127,24 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	1,48
Boden:	Parkett
Boden:	Fliesen

AUSSTATTUNG:

Abstellraum	✓
Einbauküche	✓
Lift	✓
Teilmöbliert	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Flügeltüren	✓
Kamin	✓
Sicherheitstechnik	✓

Außenfenster (zum Lichthof, durchlüften möglich)
- Altbau-Raumhöhe ca. 3,6 m + hohe
Kastenstockfenster für ausgezeichnete Lichtverhältnisse
- schöner Original-Parkettboden in den
Zimmern/Vorraum
- Bad mit bodenebener Dusche, sep. WC, Vorraum mit
Zugang zur Loggia
- westseitige Loggia mit guten 10 m², überdachter
Freibereich u. daher bestens nutzbar
- 2 Abstellräume als Speisekammer u. Schrankraum
- Heizung mit Gas-Kombi-Therme (angebracht in der
Küche) u. Radiatoren, dies sorgt für rasches Aufheizen
- Sicherheitsausstattung des Eingangsportals
- Möglichkeit zur Installation einer Klimaanlage
(Außengerät auf der Loggia platzierbar)
- prächtige Allgemeinflächen mit reichem Stuckdekor u.
vorgesetzten Eingangstüren
- sehr gediegene Eigentümergemeinschaft u.
ausgezeichneter Erhaltungszustand des Gebäudes

Durch den Dachgeschoßausbau vor einigen Jahren
erhielt das Gebäude einen bequem erreichbaren
modernen Mehrpersonen-Lift (Rollstuhl-taugliche Größe
+ Begleitperson), eine Brandschutzschleuse wurde
eingebaut.

Der Lift hält direkt auf den Wohnebenen.
Das als automatische Tür ausgeführte Eingangsportal ist
mit einer modernen Gegensprechanlage versehen.

Ausgezeichnete Verkehrsverbindungen: Nur wenige
Minuten mit der U-3 bis in die Innenstadt und kurzer
Weg zum Westbahnhof (dort auch U-6) mit zahlreichen
Linien rund um den Europaplatz, wie die Linie 13A bis
zum Hauptbahnhof, Linien 52, 60, 5, 18, etc.

Einkaufen können Sie bequem und auf hohem Niveau in
direkter Umgebung an der nahen Mariahilfer Straße.
Hier finden Sie alle gängigen Geschäfte in kurzer
Entfernung.

Monatliche Bewirtschaftungskosten:
Betriebskosten jeweils netto EUR 119,63 + BK Wasser
EUR 20,16; BK Lift EUR 12,10;
Beitrag zum Reparatur-Fonds EUR 68,75 + EUR 11,10
für den Lift; zzgl. 10 % USt.
Ergibt einen monatlichen Betrag von brutto EUR 246,93

Begehrter Kaufpreis: EUR 699.000,-- zzgl. 3 %
Vermittlungshonorar + 20 % USt. (brutto 3,6 %) und
übliche Kaufnebenkosten, keine Anwaltsbindung.

Fazit: Wenn prächtiges Altbau-Flair + eine zentrale Lage

+ U-Bahnnähe + Einkaufsmöglichkeiten vor der Haustür für Sie unverzichtbar sind und Sie sich unbedingt eine sonnige Freifläche wünschen, sollten Sie hier zuschlagen!

Die auf den Bildern ersichtliche Einrichtung ist nicht Gegenstand dieses Angebotes und wird bei Übergabe entfernt. Die Einbauten in Bad und Küche werden mit übergeben.

Aufgrund unserer laufende Geschäftstätigkeit für die Verkäuferin haben wir auf das wirtschaftliche Naheverhältnis hinzuweisen. Eine personelle oder gesellschaftsrechtliche Verflechtung mit der Verkäuferin 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.

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.



