

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: 11. 11. 2024

CHARMANTES JUGENDSTIL-JUWEL IN WIEN 7: HOFRUHELAGE + 2 ZIMMER IN ELEGANTEM ALTBAU + 10 M2 LOGGIA IM 3. LIFTSTOCK



ÜBERBLICK

Objekt ID:	46017
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:	€ 640.000,00
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 zzgl. 20 % USt.

Ein wunderschöner, nach Dachausbau sanierter Jugendstil-Altbau erwartet Sie in wenigen Minuten Entfernung zur Innenstadt:

Top-Grundriss + komplett ruhige Hoflage + 12 m2 West-Balkon + U-3 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 + Wohnküche in komplett ruhiger Hoflage im 4. Stock mit Süd-Ausrichtung
- + mit dem Lift direkt erreichbar
- geschmackvolle in weiß gestaltete Einbau-Küche offen

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.: 67,00 m²

Loggia Fläche ca.: 10,00 m²

Kellerfläche ca.: 1,50 m²

DETAILDATEN

Verfügbar ab: ab dem Spätherbst 2024

Baujahr: 1902

Geschosse: 7

Stockwerk: 3

Bäder: 1

Anzahl WCs: 1

Anz. Loggia: 1

Anz. Wohneinheiten: 33

Alter: Altbau

Heizung: Etagenheizung

Befuerung: Gas

Heizwärmebedarf: 127,24 kWh/m²/Jahr

fGEE: 1,48

Boden: Parkett

Boden: Fliesen

zum Wohnbereich hin

- Altbau-Raumhöhe ca. 3,6 m + hohe Kastenstockfenster für ausgezeichnete Lichtverhältnisse
- schöner Original-Parkettboden in den Zimmern/Vorraum
- Bad mit Wanne u. Waschplatz + WC + Außenfenster sowie 2. sep. Gäste-WC,
- Vorraum mit Zugang zum Balkon,
- westseitiger Loggia-artiger überdachter Balkon von ca. 12 m²,
- Heizung mit Gas-Kombi-Therme (angebracht in der Küche) u. Radiatoren, dies sorgt für rasches Aufheizen
- 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

Keine größeren Erhaltungsarbeiten derzeit lt. Verwaltung im Gespräch oder beschlossen (da keine erforderlich sind), gut dotierte Rücklage von ca. EUR 67.000,-- + ca. EUR 15.000,-- für den Lift.

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 Eingangsportale 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

Kaufpreis: Auf Anfrage, zzgl. 3 % Vermittlungshonorar +

AUSSTATTUNG:

Abstellraum ✓

Barrierefrei ✓

Einbauküche ✓

Lift ✓

Teilmöbliert ✓

Keller ✓

Kabel oder Sat TV ✓

Flügeltüren ✓

Kamin ✓

Sicherheitstechnik ✓

20 % USt. (brutto 3,6 %) vom tatsächlicher erzielten Kaufpreis und übliche Kaufnebenkosten, keine Anwaltsbindung.

Fazit: Wenn ein prachtvoller Altbau + eine zentrale Lage + U-Bahn-Nähe + Einkaufsmöglichkeiten vor der Haustür für Sie unverzichtbar sind und Sie sich unbedingt eine sonnige Freifläche wünschen, sollten Sie sich dieses Angebot unbedingt ansehen!

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.



