

**Exklusives Wohnungspaket | imposanter Altbau |  
exzellente Lage!!**



**Objektnummer: 7398/1044**

**Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Einzelhandel
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	1891
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Nutzfläche:</b>	103,44 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>D</b> 1,80
<b>Kaufpreis:</b>	525.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,02 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	115,20 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### Lucas Taufer

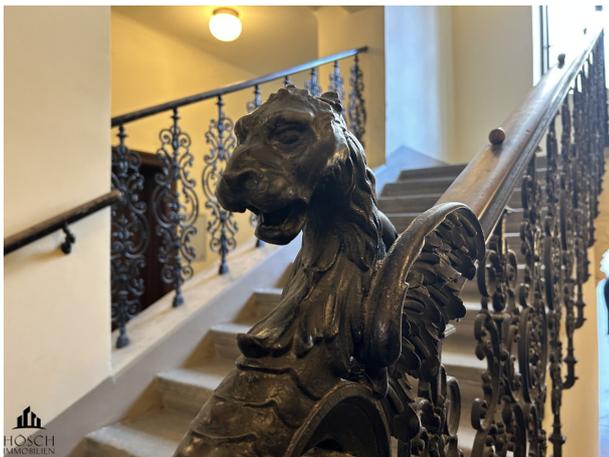
Hösch Immobilien GmbH  
Tuchlauben 7a  
1010 Wien

T +43 660 7542528

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















HÖSCH  
IMMOBILIEN

## Objektbeschreibung

Geboten wird ein **Wohnungspaket**, welches sich aus **2 bestandsfreien** Einheiten zusammensetzt!

Das Gebäude entspricht einem absoluten **Altbautraum!** Es ist in einem **hervorragenden Zustand**, makellos und übersät mit **opulentem Stuck**.

**Die Lage könnte kaum besser sein:**

Unweit der **Volksober**; zwischen den **U-Bahn-Stationen Nußdorfer Straße** und **Währinger Gürtel**.

Die Gegend ist nicht nur **wunderschön** und voller **bewundernswerter Altbauten**; sie bietet auch in Puncto **Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Lokalitäten** und **Freizeitmöglichkeiten** alles, was das Herz begehrt!

### **H A R D F A C T S:**

**Top 4:**

Nutzfläche: **ca. 65,08m<sup>2</sup>**

**Top 5:**

Nutzfläche: **ca. 38,36m<sup>2</sup>**

**Es ergibt sich somit eine Gesamtnutzfläche von ca. 103,44 m<sup>2</sup>.**

**Kaufpreis: € 525.000,--**

Monatliche Kosten für beide Objekte: ca. € 329,37 (Rücklagen, Betriebskosten & USt.)

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen steht Ihnen gerne Herr **Lucas Taufer** unter der Rufnummer [+43 660 7542528](tel:+436607542528) zu Verfügung.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap