

**TOP MODERNE 2 ZIMMER MIT GROSSER TERRASSE
NAHE U6/U5**



Objektnummer: 7320/98

Eine Immobilie von WISION HOME GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	55,89 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	130,76 €
USt.:	26,15 €
Provisionsangabe:	

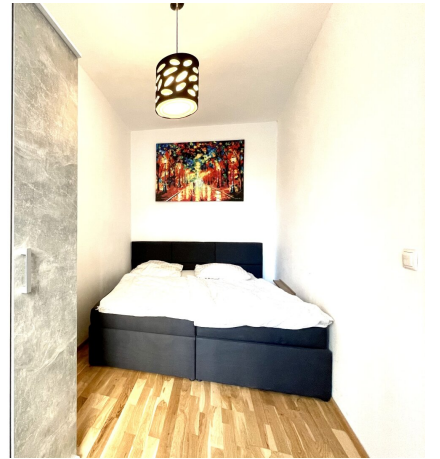
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



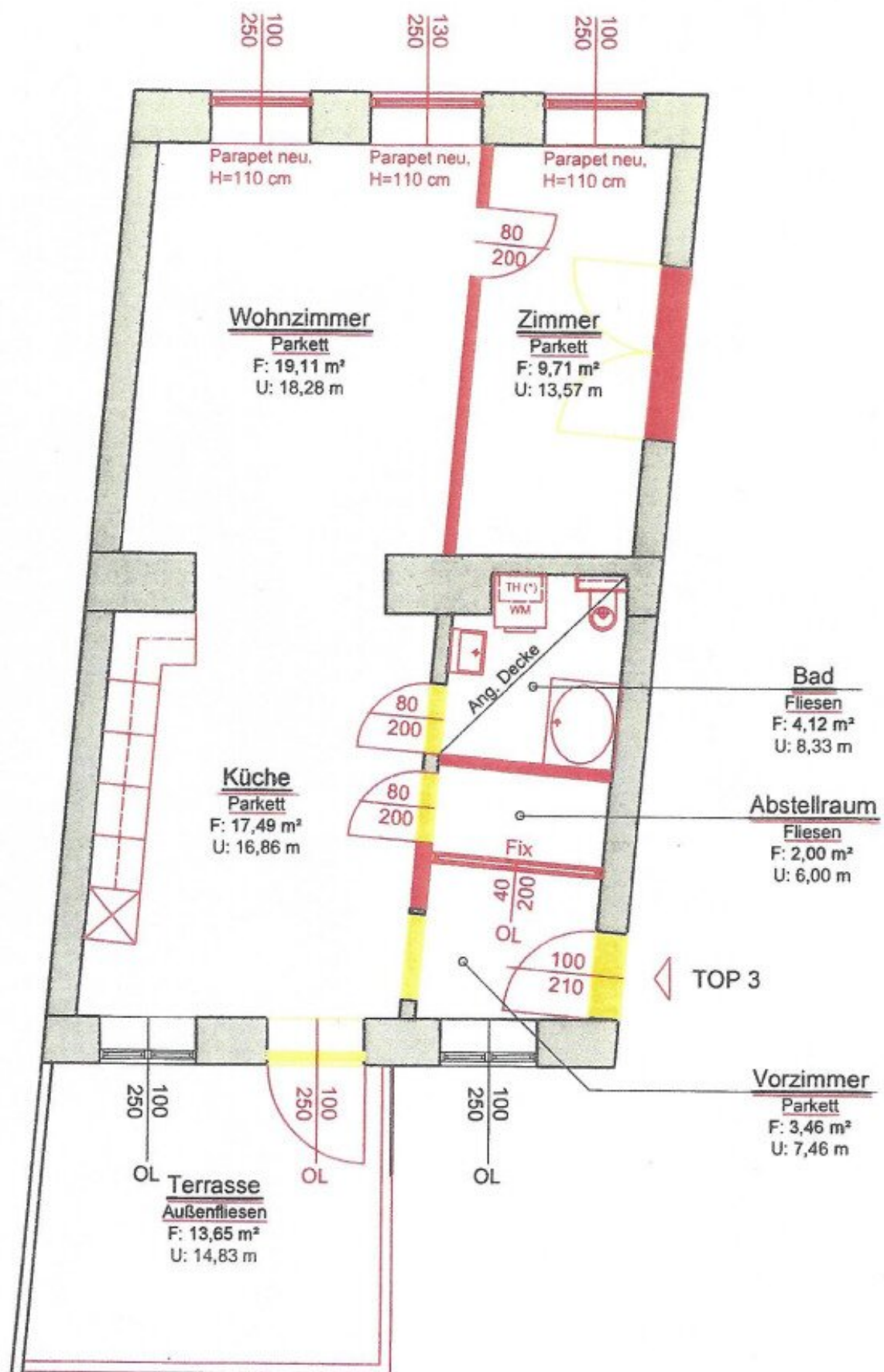
Clemens Gamlich

WISION HOME GmbH
Graben 12/1-3









Objektbeschreibung

Diese möblierte 2-Zimmer Altbauereinheit befindet sich in einem modernisierten Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende. Das Objekt besticht durch die perfekte Raumaufteilung, die großzügige Terrasse, sowie die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Elterleinplatz sowie das älteste bestehende Hallenbad Wiens - das Jörgerbad. In nur wenigen Gehminuten erreichen Sie die U6 Station Alserstraße sowie zukünftig die U5 Station Elterleinplatz. Wenige Schritte entfernt fährt die Straßenbahnlinie 43, die Sie direkt in die Wiener Innenstadt führt.

Die 2-Zimmer-Einheit erstreckt sich auf ca. 56m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 14m²)
- Schlafzimmer
- modernes Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine
- Abstellraum

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- Einbauküche inkl. Geräten
- Waschmaschine
- moderne Fliesen im Bad, Abstellraum und Vorzimmer
- Kunststofffenster mit Dreifachverglasung

- Gegensprechanlage

Das Objekt ist teilmöbliert und kann auf Wunsch auch leer übergeben werden.

Im Innenhof des Hauses befindet sich ein abschließbarer Fahrradabstellplatz.

OPTIONAL kann zusätzlich auch das darunter liegende Lager mit ca. 50m² um EUR 20.000,- erworben werden.

Kosten:

- **KP: EUR 295.000,-**
- monatliche Betriebskosten: **EUR 156,91 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 85,28**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gestzl. USt.**

Der Stand der Rücklage beträgt per 20.3.2023 gesamt ca. EUR 63.700,-

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@wisionhome.at.

Weitere Objekte auf: www.wisionhome.at

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres

oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap