Altbaucharme trifft Flexibilität I 5 Zimmer I Nussdorf - Hohe Warte - Grinzing

Objektnummer: 15919

Eine Immobilie von Alexander Ringsmuth GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	118,00 m²
Kaufpreis:	558.000,00 €
Betriebskosten:	195,37 €
USt.:	19,54 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

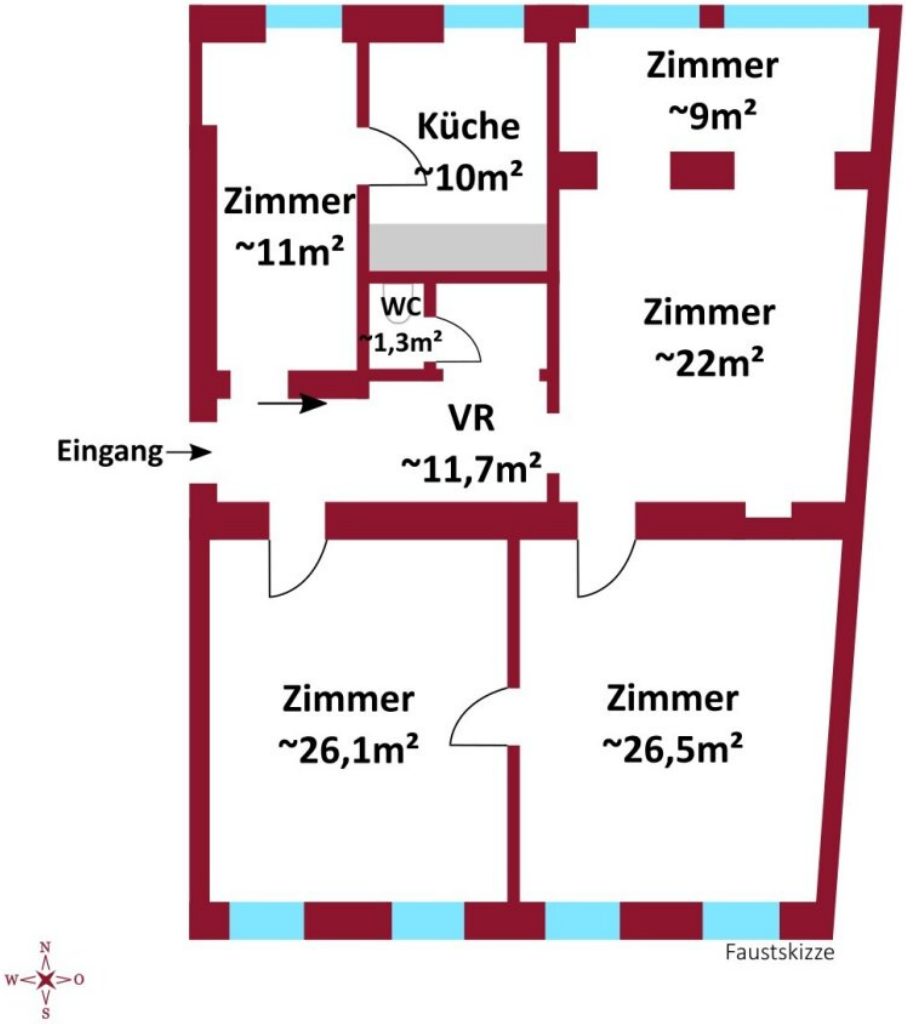
Alexander Ringsmuth

Alexander Ringsmuth GmbH
Hackhofergasse 1
1190 Wien

T +43 1 3709098
H +43 676 842 055 100

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

Hochparterre



Faustskizze

Objektbeschreibung

In einem gepflegten Altbau im Herzen von Heiligenstadt, unweit der Hohen Warte und in direkter Nähe zu Nussdorf, befindet sich diese großzügige 5-Zimmer-Wohnung mit ca. 118 m² Nutzfläche im Hochparterre.

Die Wohnung überzeugt durch ihre klassische Altbauarchitektur mit hohen Räumen und Fischgrätparkett sowie durch ihre vielseitige Nutzungsmöglichkeit. Ob als großzügige Familienwohnung, Praxis oder Bürofläche – alles ist denkbar.

Diese Wohnung im Hochparterre wurde bisher als Büro genutzt und ist derzeit noch mit einem bereits saniertem und bewohnbaren Souterrain mit ca. 50m² verbunden, welches zur Wohnung mit erworben werden kann, aber nicht muss. Die bauliche Trennung würde in Auftrag und auf Kosten des Verkäufers erfolgen. Aufpreis Souterrain € 90.000,--

Raumaufteilung

- Vorraum mit ca. 11,7 m²
- Fünf separat begehbare Zimmer mit ca. 26,5 m² | 26,1 m² | 22 m² | 11 m² | 9 m²
- Küche mit ca. 10 m²
- WC separat mit ca. 1,3 m²

Die Schaffung eines Badezimmers ist durch Adaptierung möglich.

Besondere Merkmale

- Repräsentative Lage im Altbau
- Flexible Nutzung als Wohnraum, Büro oder Kombination
- Nähe zum Lycée Français de Vienne Kindergarten und zur VBS Grinzinger Straße

- Sehr gute öffentliche Anbindung durch Straßenbahnlinien, Busse und S-Bahn Heiligenstadt

Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

Öffentliche Verkehrsanbindungen

- U-Bahnlinie 4 (Heiligenstadt) und U6 (Spittelau)
- Straßenbahn 37 und 38
- Bus 35a und 37a
- Individualverkehr:
- Zubringer zu Autobahn A22
- Gürtel, Handelskai,

Kostenübersicht:

Verkaufspreis Wohnung: 558.000 €

Monatliche Betriebskostenvorschreibung: 195,37 € zzgl. 10% USt

Monatliche Reparatur Rücklage: 171,06 €

Für Fragen bzw. Besichtigungen steht Ihnen Herr Alexander Ringsmuth sehr gerne unter 0676 842 055 100 **zur Verfügung.**

www.ringsmuth.at

Irrtum und Änderungen vorbehalten!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer

bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung
Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap