

**+Helle + ruhige + Dachgeschoss Maisonette+ Klimaanlage
+ in renoviertem Jahrhundertwendehaus+Komplett
sanierter Erstbezug + 4.Liftstock + Kellerabteil+**



Objektnummer: 6539

Eine Immobilie von Posch Immobilien

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1888
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,26 m ²
Gesamtfläche:	93,17 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,93 m ²
Heizwärmebedarf:	B 37,00 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	468.990,00 €
Betriebskosten:	185,92 €
USt.:	24,48 €
Provisionsangabe:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Robert Posch

Posch Immobilien
Halmgasse 3/9
1020 Wien











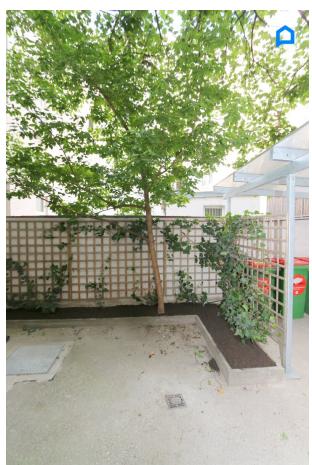


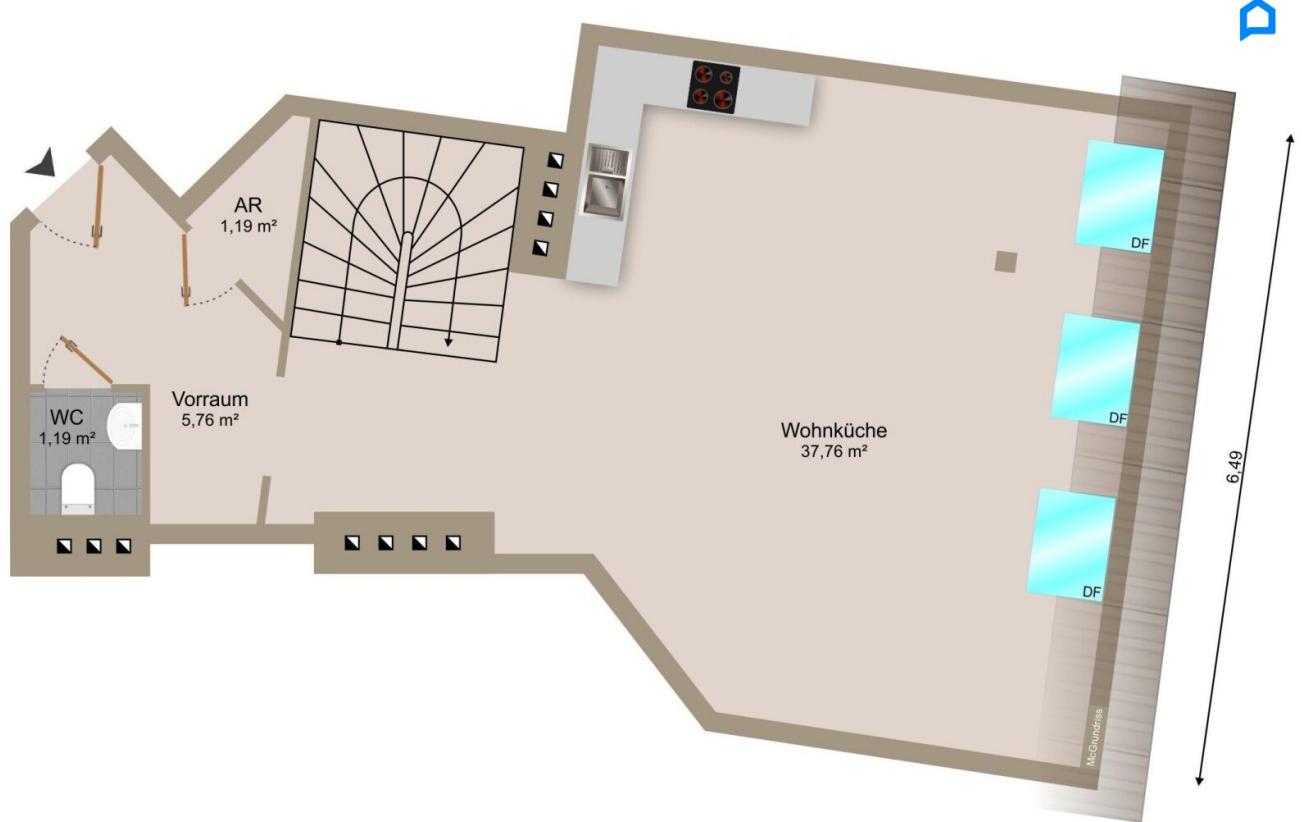


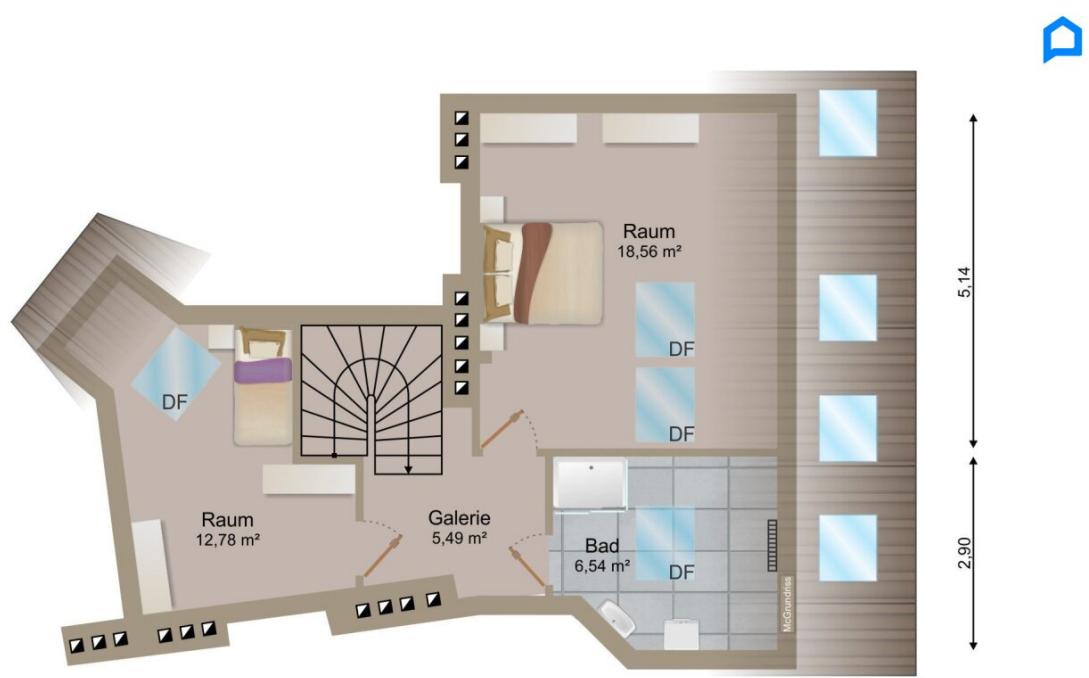


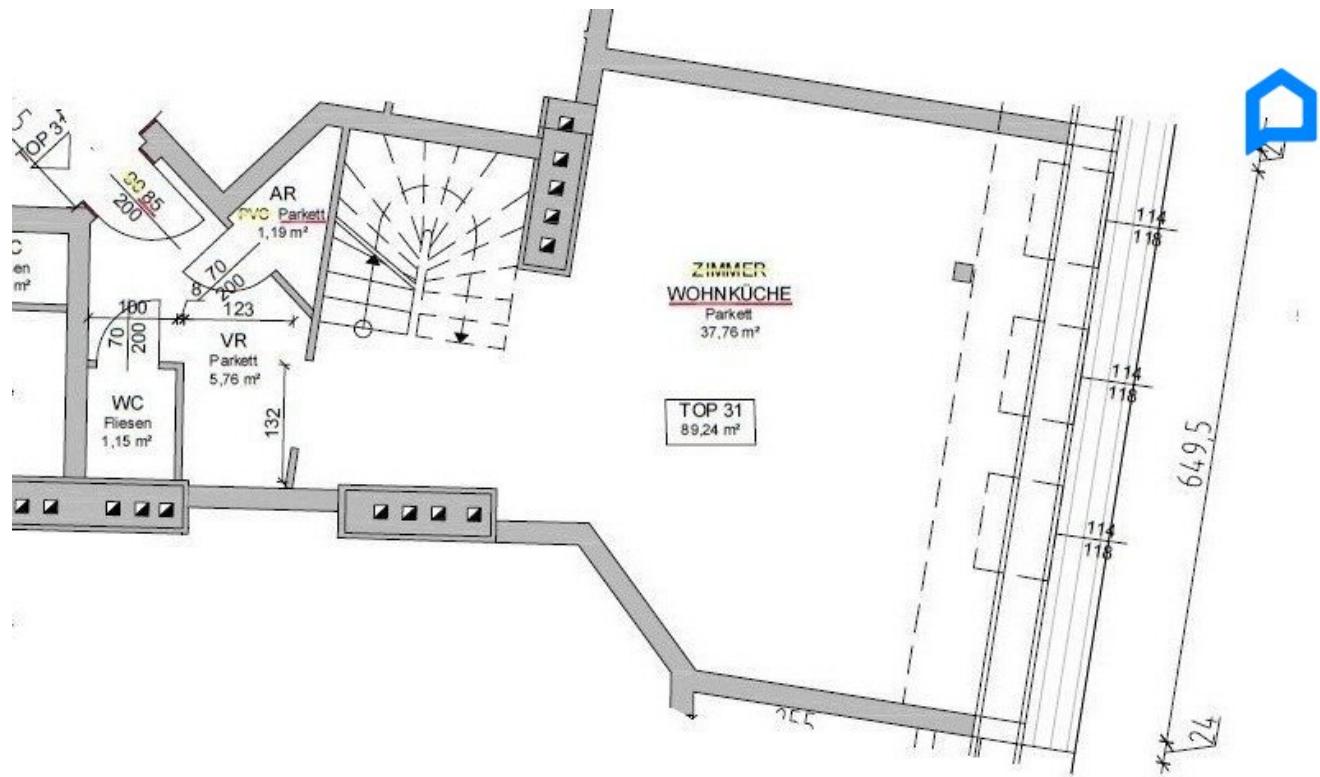


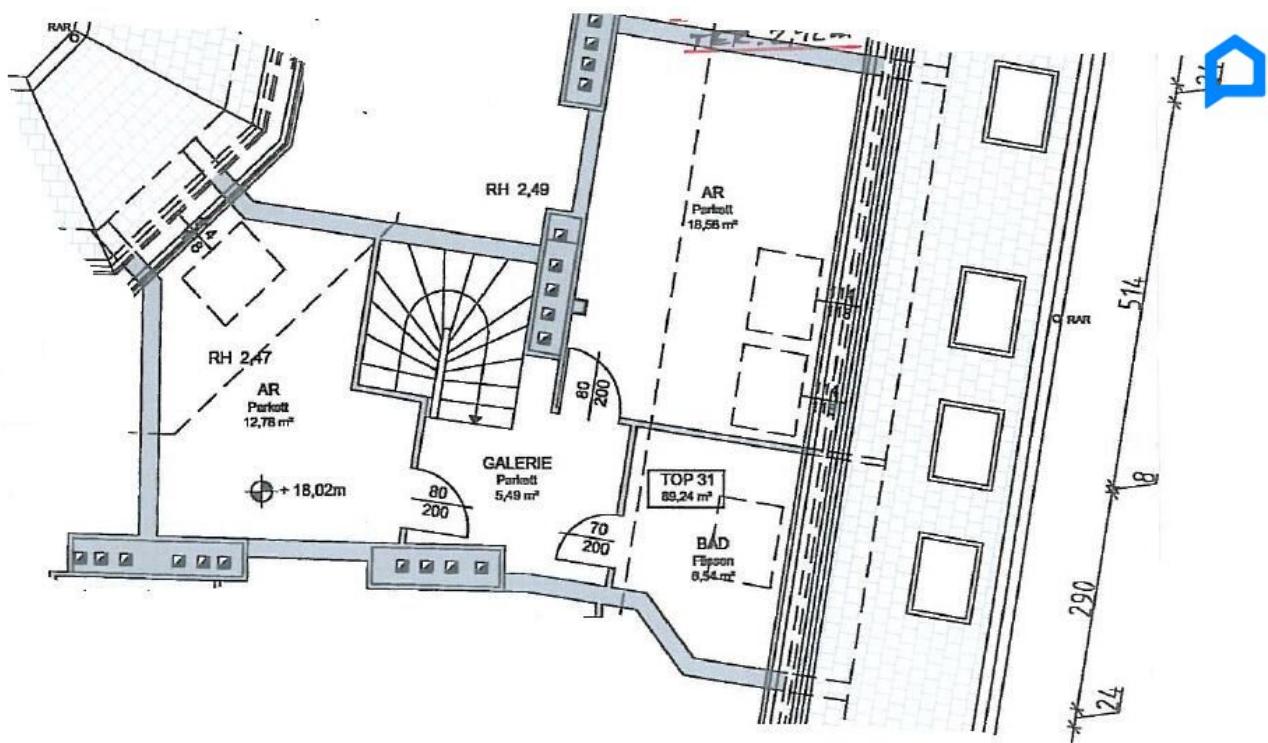












Objektbeschreibung

DG- Maisonette – Erstbezug nach Renovierung! Top 31, mit neuer KLIMAANLAGE

Neu renovierte, großzügige, lichtdurchflutete, ruhige 3 Zimmer DG- Maisonette mit praktischer Raumauflistung in Ost- West-Ausrichtung, Nähe der U4 Friedensbrücke, Donaukanal und dem Augarten zu verkaufen. Klimaanlage bereits fertig eingebaut !!

HIER FINDEN SIE DEN LINK ZU UNSEREM 360 GRAD

RUNDGANG: <https://my.matterport.com/show/?m=DHYQCcrMHEp>

In bester Lage des 20. Bezirkes finden Sie alle Annehmlichkeiten, die Sie sich nur wünschen können. Die Wallensteinstraße und Klosterneuburger Straße mit sämtlichen Geschäften des täglichen Bedarfes sowie der Hannovermarkt befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz.

Eine große Anzahl an Schulen und Kindergärten sind in der Nähe.

Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist ausgezeichnet; so finden Sie die U4 Station Friedensbrücke, U6 Station Jägerstraße sowie die Straßenbahnstationen 5, 31 und 33 in unmittelbarer Gehdistanz und der 1. Bezirk ist in 12 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen, zu Fuß in 25 Minuten!

Der grüne Augarten und der Donaukanal (Anbindung an das Radnetz) sind in wenigen Gehminuten zu erreichen.

Die Immobilie befindet sich in ruhiger Lage in einer Einbahnstraße. Hier gibt es nur Anrainerverkehr.

Das Gebäude mit gegliederter Fassade wurde ca. 1888 errichtet, das Dachgeschoss im Jahre 2000 ausgebaut. Die letzte Renovierung des Hauses erfolgte 2021.

Die NEUE Klimaanlage ist betriebsfertig. Das sehr schön renovierte Gebäude strahlt die Ruhe und Gediegenheit der Kaiserzeit aus.

Nähre Informationen zum Grätzl am

Wallensteinplatz: <https://www.besser-stadtleben.at/das-graetzl-wallensteinplatz/>

OBJEKTDATEN: Top 31

- **Dachgeschoß/ 4. Liftstock**

- ca. 89,24 m² Wohnfläche, 3 Räume, Bad, separates WC, Abstellraum.
- Kellerabteil: ca. 3,93 m².
- Das gesamte Haus ist liebevoll renoviert und präsentiert sich in sehr gutem Zustand.

Rundgang in Worten:

Vom Vorraum aus gelangen Sie in das mit geschmackvollen Fliesen komplett neu ausgestattete WC mit Handwaschbecken. Direkt gegenüber finden Sie einen praktischen Abstellraum. An der Holztreppe ins Obergeschoß vorbei erreichen Sie das großzügige, mehr als 37 m² große Wohn-/Esszimmer. Für die Einrichtung einer Wohnküche sind sämtliche Installationen bereits vorbereitet.

Über eine Treppe erreichen Sie eine Galerie im OG. Von hier aus gelangen Sie direkt in das helle, komplett neu sanierte Bad mit Dusche/ Glaswand, Waschbecken und Handtuchheizkörper. Weiters finden Sie im Bad einen Waschmaschinen- und Trockneranschluss. Im Galeriegeschoss liegen auch zwei weitere, getrennt begehbarer schöne und helle Räume.

Im Innenhof befindet sich weiters ein sehr schön gestalteter Fahrradabstellbereich mit Überdachung.

Raumaufteilung:

- 1. Ebene: Vorraum, separates WC mit Handwaschbecken, Abstellraum, 1 großzügige Wohn-/Ess-Küche (mit ca. 37 m²). Raumhöhe 2.50 m.
- 2. Ebene: Galerie, Zugang zu 2 Räumen. Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, Raumhöhe des Galeriegeschosses: bis 2.47 m.

Technische Ausstattung:

- Neue Sprechanlage

- Neue LED-Deckeneinbauspots im Gang- und Wohnbereich
- Gasetagenheizung, Therme
- Beheizung mit Wandradiatoren
- Neue Schalter und Steckdosen in der gesamten Wohnung
- NEUE Klimaanlage bereits eingebaut

Malerei:

- Alle Wände und Decken neu verspachtelt und gestrichen

Türen:

- Türen saniert

Nassbereiche:

- WC komplett neu renoviert, mit Lüftung, mit Waschbecken, großformatige Fliesen, neue Armaturen und Keramik
- Badezimmer Galeriegeschoß komplett neu renoviert, Waschbecken, Fliesen, Dusche mit Glaswand, neuer Handtuchheizkörper

Fenster:

- Velux Holzfenster saniert

- Wohn-Essbereich mit Innenbeschattung (ostseitig)
- Räume im Galeriegeschoß mit Tandembeschattung (Abdunkelung und Sichtschutzmodus) und zusätzlicher neuer Außenbeschattung

Böden:

- Eichenparkett geschliffen und versiegelt

Kaufpreis: Euro 468.990,--

Betriebskosten: € 364,10

- **Reparaturfond: € 94,82**
- **BK-Akto. allg.: € 204,51 inkl. 10% USt.**
- **Lift-Akonto: € 64,77 inkl. 10% USt.**

**HIER FINDEN SIE DEN LINK ZU UNSEREM 360 GRAD
RUNDGANG:**<https://my.matterport.com/show/?m=DHYQCcrMHEp>

**Vertragserrichtung: Wolf Theiss Rechtsanwälte, Vertragserrichtungs- und
Treuhandkosten 2,5% zuzüglich Barauslagen, Notargebühren und USt.**

Für Fragen und Besichtigungen rufen Sie bitte Herrn Ing. Posch unter 0699/151 150 00 an. Wir freuen uns auf Ihren Anruf und helfen Ihnen gerne weiter.

Bitte senden Sie uns auch Ihre schriftliche Anfrage an robert@posch-immobilien.at.

Aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Abgeber dürfen wir nur Anfragen mit vollständiger Angabe des Namens und der Anschrift bearbeiten. Wir weisen darauf hin, dass die Firma Posch-Immobilien in einem wirtschaftlichen Naheverhältnis zum Abgeber steht. Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.