

**++NEU++ HERBST63-Altbau: Exklusiver  
2-Zimmer-Wohntraum mit neuer Küche & perfekter  
U-Bahn-Anbindung**



Wohnzimmer mit Ausblick

**Objektnummer: 1587/65036**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	44,50 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 47,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,99
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	110,02 €
<b>USt.:</b>	12,12 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

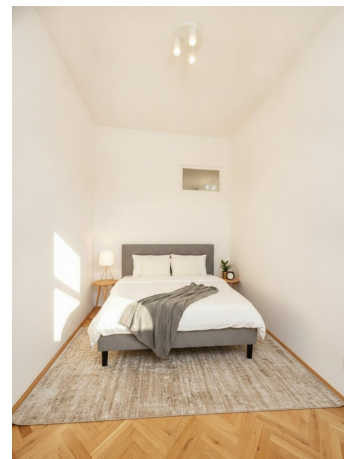
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

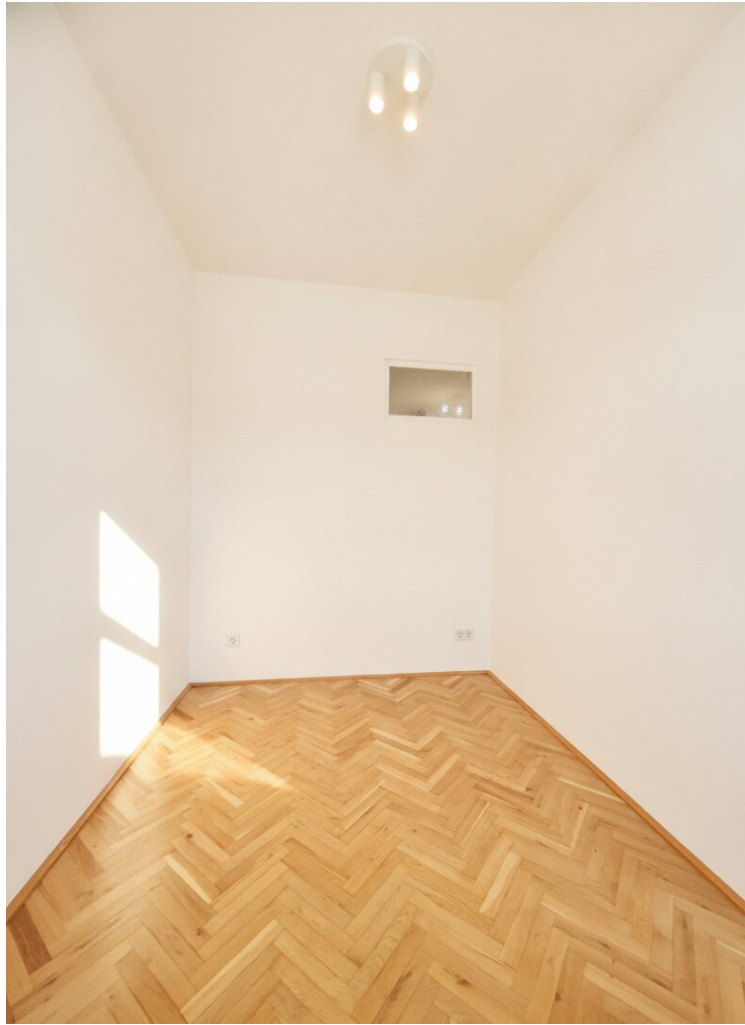
## Ihr Ansprechpartner



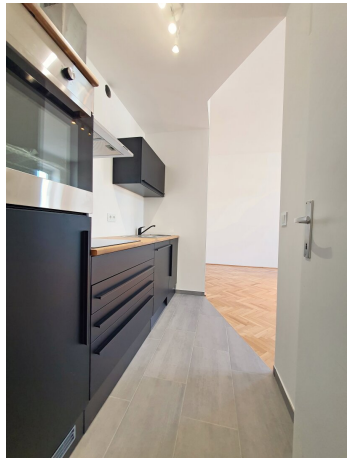
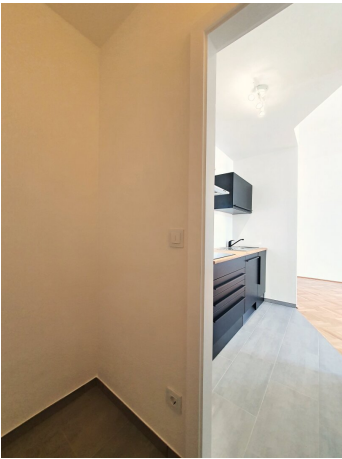
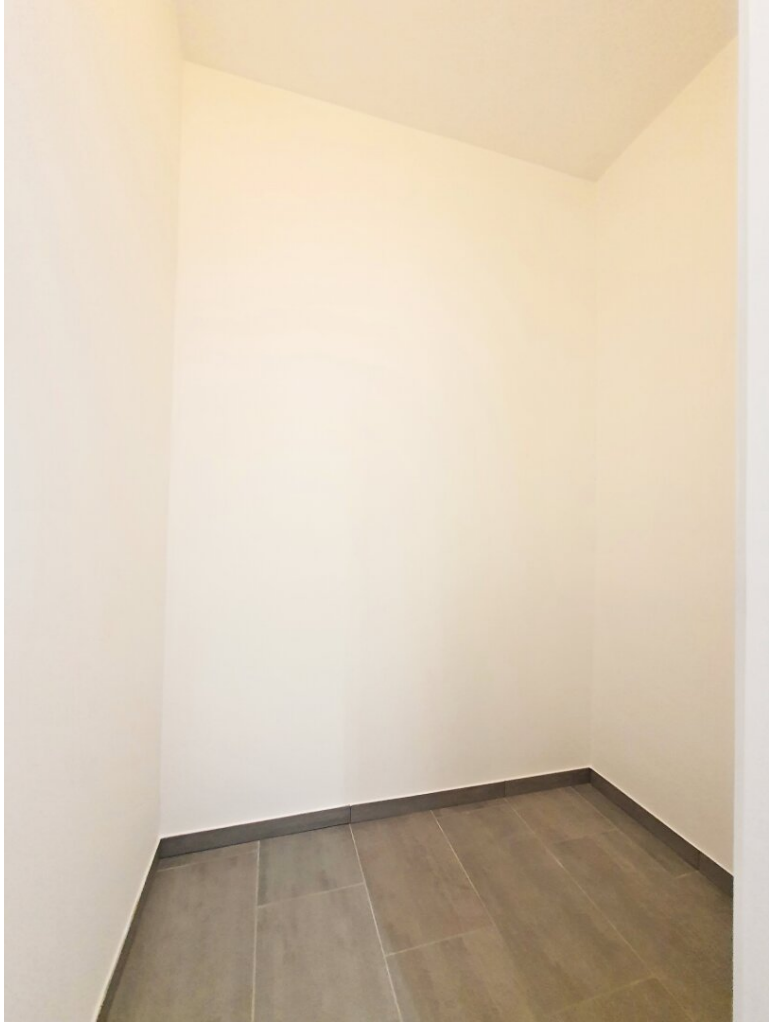
**Sadia Alperovits**

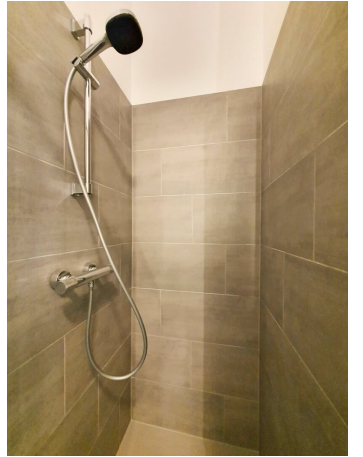
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien

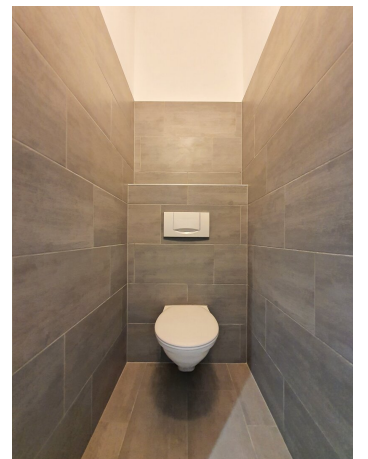


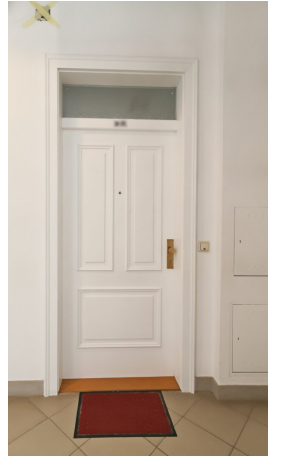


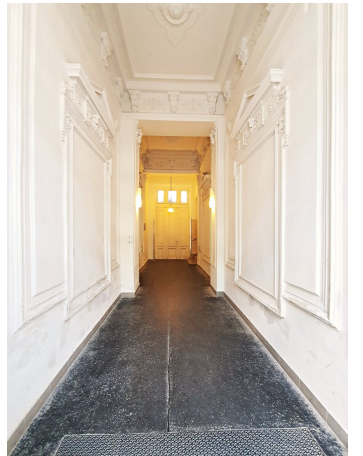














## Objektbeschreibung

### **Frisch sanierte 2-Zimmer-Altbauwohnung mit neuer Küche - Erstbezug nach Sanierung!**

Zum Verkauf gelangt diese charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung überzeugt durch eine neue Küche, klassische Altbauelemente und eine ausgezeichnete Lage mit direkter U-Bahn-Anbindung der Linie U3.

Auf rund 44,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche erwartet Sie ein zeitgemäßes Wohnkonzept mit klassischem Wiener Altbaucharme.

Der elegante Fischgrät-Parkettboden, großzügige Fensterflächen und die helle Wohnatmosphäre schaffen ein angenehmes Wohngefühl.

Die moderne Küche in Schwarz-Matt fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein und bietet mit Geschirrspüler, Einbaukühlschrank samt Gefrierfach sowie Backofen alles, was für komfortables Wohnen benötigt wird. Ein praktischer Abstellraum sorgt zusätzlich für wertvollen Stauraum.

Das separat begehbare Schlafzimmer bietet ausreichend Platz für Bett und Kleiderschrank.

Das moderne Badezimmer verfügt über eine großzügige Walk-in-Dusche sowie einen Waschmaschinenanschluss. Das WC ist separat vom Vorraum aus begehrbar.

### **Raumaufteilung:**

- + Vorraum
- + Wohnküche mit offenem Wohnbereich
- + Abstellraum
- + Schlafzimmer
- + Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss
- + Separates WC

### **Die Liegenschaft:**

Das Wohnhaus wurde um 1900 errichtet und befindet sich in einem allgemein guten Zustand.

Der bereits erfolgte Dachgeschossausbau sowie der vorhandene Personenaufzug

unterstreichen die laufende Entwicklung und Attraktivität der Liegenschaft.

### **Lage & Infrastruktur:**

Herbststraße zählt zu den beliebten Wohnlagen im 16. Wiener Gemeindebezirk und verbindet urbanes Wohnen mit einer ausgezeichneten Infrastruktur.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Straßenbahnlinien 2, 9 und 46 in wenigen Gehminuten erreichbar

U3-Station Ottakring rasch erreichbar = **direkte U-Bahnanbindung zur Innenstadt**

S-Bahn-Station Ottakring (S45) in der Nähe

### **Einkauf & täglicher Bedarf:**

Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und Drogeriemärkte fußläufig erreichbar

Vielfältiges Gastronomieangebot im unmittelbaren Umfeld.

### **Bildung:**

Mehrere Kindergärten und Schulen in unmittelbarer Umgebung

Gute Erreichbarkeit weiterführender Bildungseinrichtungen.

### **Freizeit & Erholung:**

Kongresspark und Wilhelminenberg in kurzer Distanz

Zahlreiche Grünflächen sowie Sport- und Freizeitmöglichkeiten in der Umgebung.

### **Betriebskosten:**

Monatliche Betriebskosten inkl. Lift und MwSt.: EUR 133,37

Monatlicher Rücklagenbeitrag (Wohnung und Lift): EUR 65,18

### **Highlights auf einen Blick:**

- Ca. 44,47 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- 2.OG mit Lift
- Geschmackvoll sanierte Altbauwohnung
- Moderne Einbauküche in Schwarz-Matt
- Geschirrspüler, Einbaukühlschrank mit Gefrierfach und Backofen
- Heller Wohnbereich mit optischer Trennung zur Küche
- Praktischer Abstellraum
- Separates Schlafzimmer
- Modernes Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss
- Separates WC
- Einladender Vorraum
- Fischgrät-Parkettboden
- 2-fach verglaste Isolierfenster
- Gasetagenheizung mit Therme
- Kellerabteil mit ca. 2–3 m<sup>2</sup>
- Teilblick ins Grüne

HWB: B, 47 kWh/m<sup>2</sup>a

### **Kaufpreis:**

Der Preis für diese charmante Eigentumswohnung beträgt: EUR 195.000.-

### **Verkauf im Bieterverfahren!**

**Nutzen Sie die Gelegenheit und sichern Sie sich diese attraktive Eigentumswohnung mit Altbaucharme, moderner Ausstattung und ausgezeichneter Infrastruktur.**

Interesse geweckt?

Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin – wir freuen uns, Ihnen diese besondere Wohnung persönlich zeigen zu dürfen.

**Besichtigung & Kontakt:**

Ihr Ansprechpartner:

Herr Sadia Alperovits

Telefon: +43 660 380 7232

E-Mail: sa@direktfinanzimmo.at

gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

A-1120 Wien, Aßmayergasse 60/1

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer ausschließlich Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Telefonnummer und E-Mail-Adresse) bearbeiten können.

\*\*\*\*\*

**Kaufnebenkosten**

3,5 % Grunderwerbsteuer

1,1 % Grundbucheintragungsgebühr

1,5 % Vertragerrichtungskosten zzgl. 20 % MwSt.

3 % Vermittlungshonorar zzgl. 20 % MwSt.

Rechtlicher Hinweis:

Alle Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben kann keine Haftung übernommen werden. Maßangaben sind

unverbindlich. Änderungen, Irrtümer sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap