# *** ERSTBEZUG DIREKT AM PARK - U5 - ABSOLUTE RUHELAGE - HELLER ALTBAU HOCHWERTIG SANIERT ***



**Objektnummer: 456**

**Eine Immobilie von AES Consulting GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1180 Wien,Währing |
| **Baujahr:** | 1914 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Altbau |
| **Wohnfläche:** | 70,00 m² |
| **Nutzfläche:** | 75,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 11,00 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | C 123,00 kWh / m² * a |
| **Kaufpreis:** | 439.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 162,80 € |
| **Sonstige Kosten:** | 69,83 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Dipl.BW. Chinara Tuganbayeva**

AES Consulting GmbH
Taubstummengasse 13/5a
1040 Wien

T +43 1 205 83 99
H +43 664 521 84 83

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























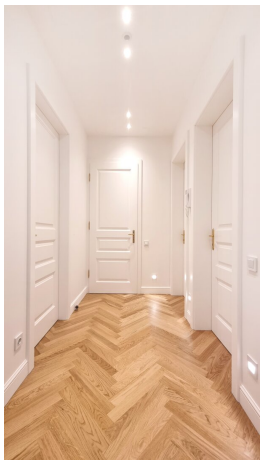






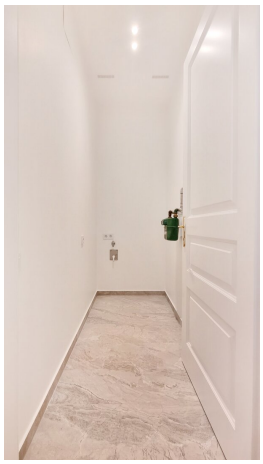












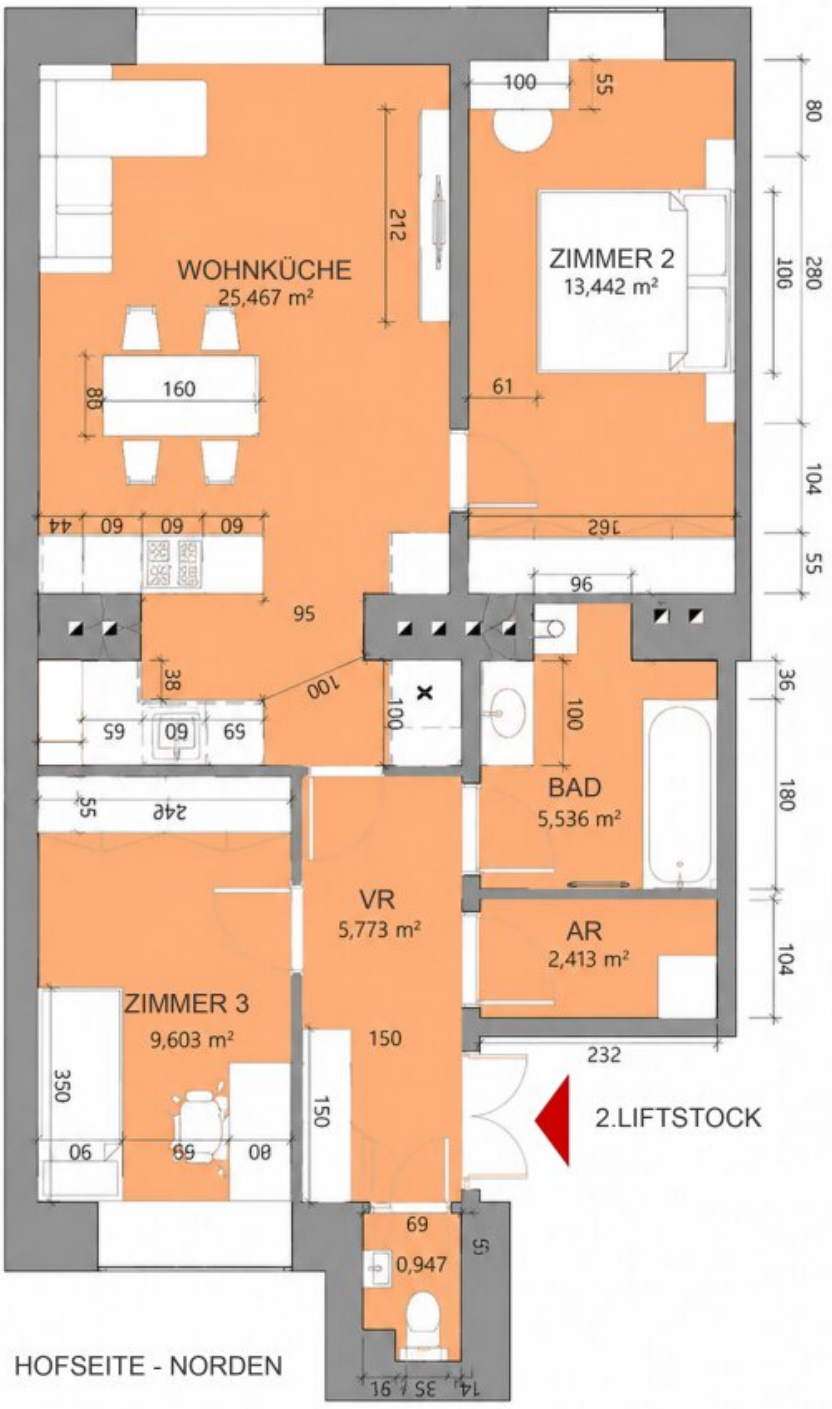


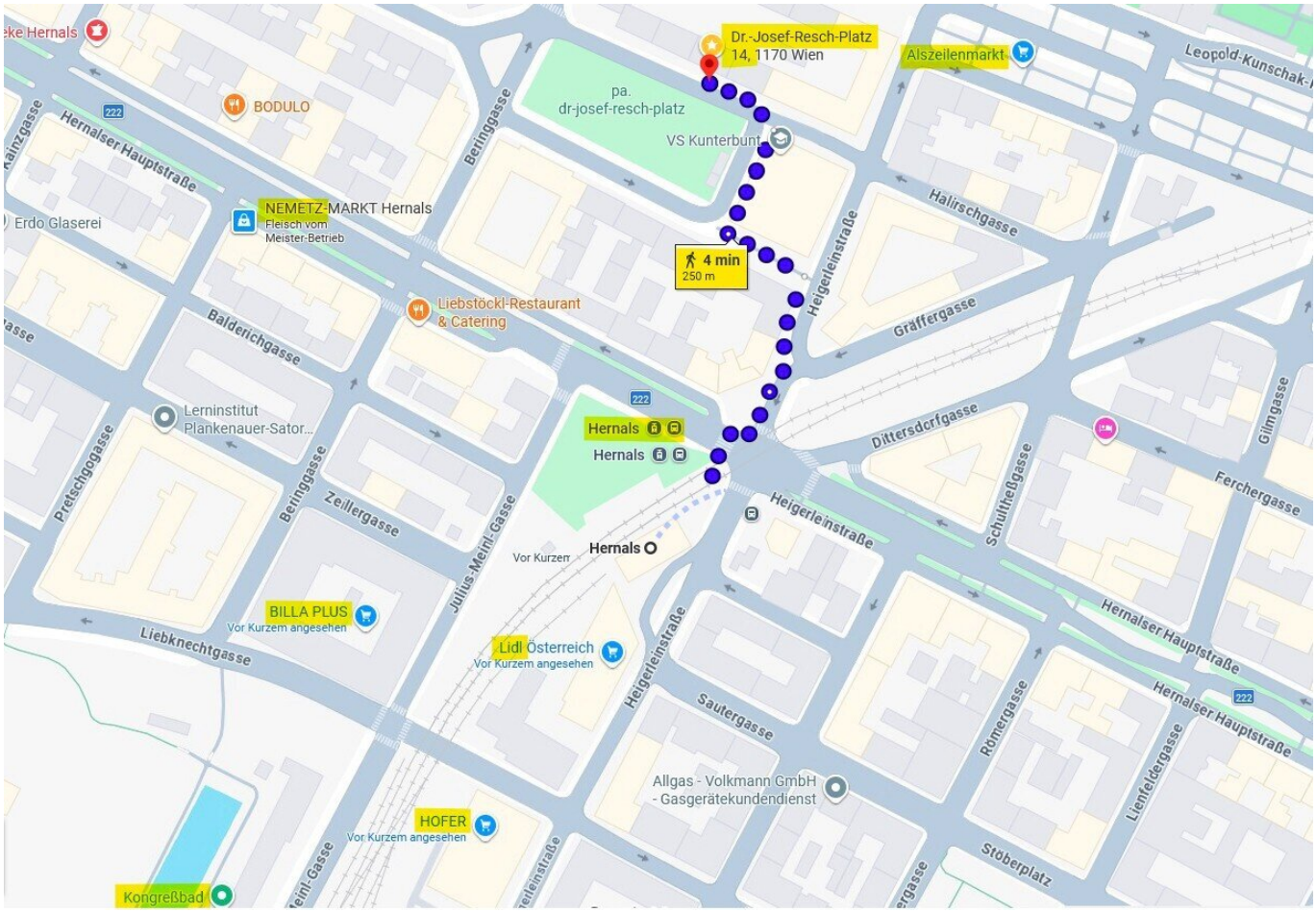

2



DOKTOR JOSEF RESCH PARK

PARKSEITE - SÜDEN




Dr.-Josef-Resch-Platz
14, 1170 Wien
Alszeilenmarkt
pa.
dr-josef-resch-platz
VS Kunterbunt
BODULO
Hernalser Hauptstraße
Beringgasse
NEMETZ-MARKT Hernals
Fleisch vom Meister-Betrieb
Erdo Glaserei
Halirschgasse
4 min
250 m
Heigerleinstraße
Liebstöckl-Restaurant & Catering
Balderichgasse
Gräffergasse
Lerninstitut Plankenauer-Sator...
Hernals
Hernals
Dittersdorfgasse
Pretschgogasse
Zeillergasse
Julius-Meinl-Gasse
Schulhofgasse
Ferchergasse
Vor Kurzem
Hernals
BILLA PLUS
Vor Kurzem angesehen
Liebknechtgasse
Lidl Österreich
Vor Kurzem angesehen
Sautergasse
Römergasse
Allgas - Volkmann GmbH - Gasgerätekundendienst
HOFER
Vor Kurzem angesehen
Kongreßbad
Stöberplatz

# Objektbeschreibung

**+ Erstbezug nach hochwertiger Sanierung**

**+ südseitiger Wohnbereich mit Parkblick**

**+ absolute Ruhelage trotz sehr guter Infrastruktur**

**+ künftige Linie U5 praktisch vor der Haustür (2 Gehminuten)**

**+ Designerküche mit Markengeräten - nach Wunsch auch in weiß möglich**

**+ Fischgrätparkett aus Eiche**

**+ Flügeltüren im Alt-Wien-Stil**

**+ 2.OG mit Lift direkt am Park**

**+ viel Tageslicht und absolute Ruhelage**

**+ gepflegtes Haus mit gegliederter Fassade**

**+ durchgesteckte Wohnung mit Süd-Nord Ausrichtung**

**+ neue dreifach verglaste Isolierfenster**

**+ Außenrollos zur Beschattung an der Südfassade**

**+ neue Sicherheitstür in gegliederter Ausführung**

**+ neue erstklassige Gastherme von Vaillant**

**+ neues Design-Badezimmer und separate Toilette**

**3 Zimmer, Wohnnutzfläche ca. 64 m² + 2 Kellerabteile ca. 12 m2**

Durch die gelungene Raumaufteilung wirkt die Wohnung **deutlich geräumiger.**

**Garagenplätze** in der Umgebung nach Verfügbarkeit

**Kaufpreis Wohnung: € 439.000,-**

**Laufende monatliche Kosten brutto:**

Betriebskosten € 162,80

Reparaturfonds € 69,83

**GESAMT € 232,63**

Die Reparaturrücklage des Hauses weist ein **Guthaben von ca. 20.000 €** auf, es sind keine größeren Sanierungen geplant.

Der Heizwärmebedarf beträgt **123 kWh/m2.a**, Energiewert C.

---

Nutzen Sie die Vorteile einer hochwertig sanierten Wohnung mit ausgezeichneter Infrastruktur:

+ Erstbezug nach hochwertiger Kernsanierung

+ beste Infrastruktur bei der Hernalser Hauptstraße

+ absolut ruhiger Park und Innenhof

+ hochwertige Eichenholzböden in den Wohnräumen

+ Designer-Badezimmer und Toilette

+ hochwertige Flügeltüren

+ alles neu – Fenster, Elektrik, Heizung, Türen, Wände, Sanitär

+ einbruchshemmende Sicherheitstüre sowie moderne Vaillant-Therme

+ Dreifachverglasung bei modernen Isolierfenstern

+ unabhängige Gasetagenheizung

+ Sanitäranlagen von Villeroy & Boch und Hansgrohe

+ Glasfaser Magenta-Anschluss für ultraschnelles Internet

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 <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

**Verkehr**
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap