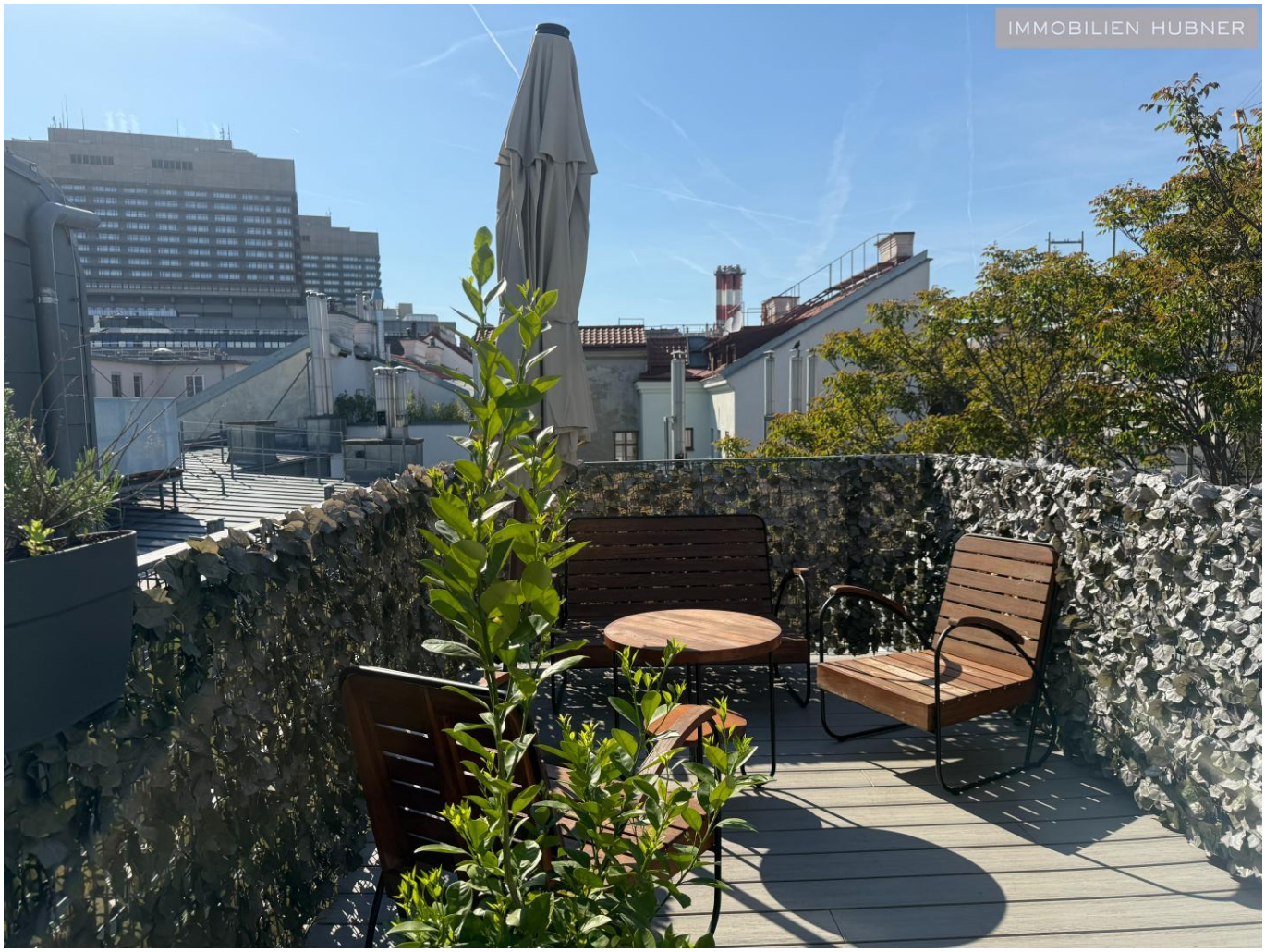
Zweistöckiges Wolkenheim auf historischem Grund 61m2, vermietet bis 09.2026



Terrasse

Objektnummer: 3610_7511

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	ca. 1848
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 48,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,22
Kaufpreis:	479.000,00 €

Provisionsangabe:

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

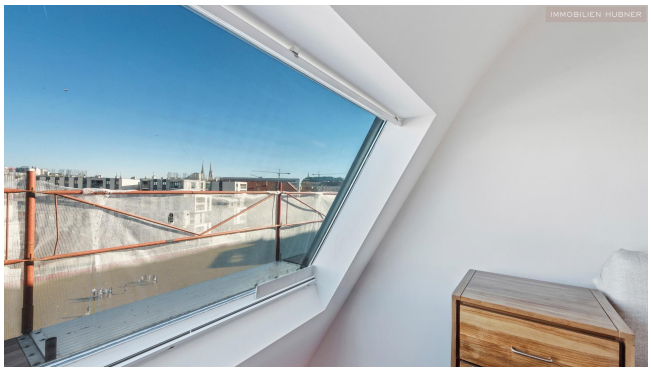
Anette Mazanec

Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

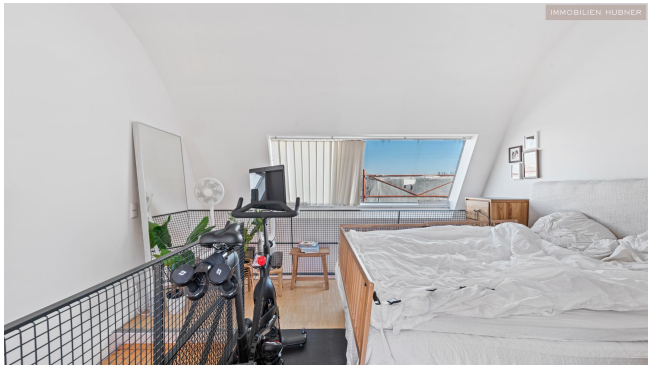
H +43 664 44 888 79

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER


IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER


IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

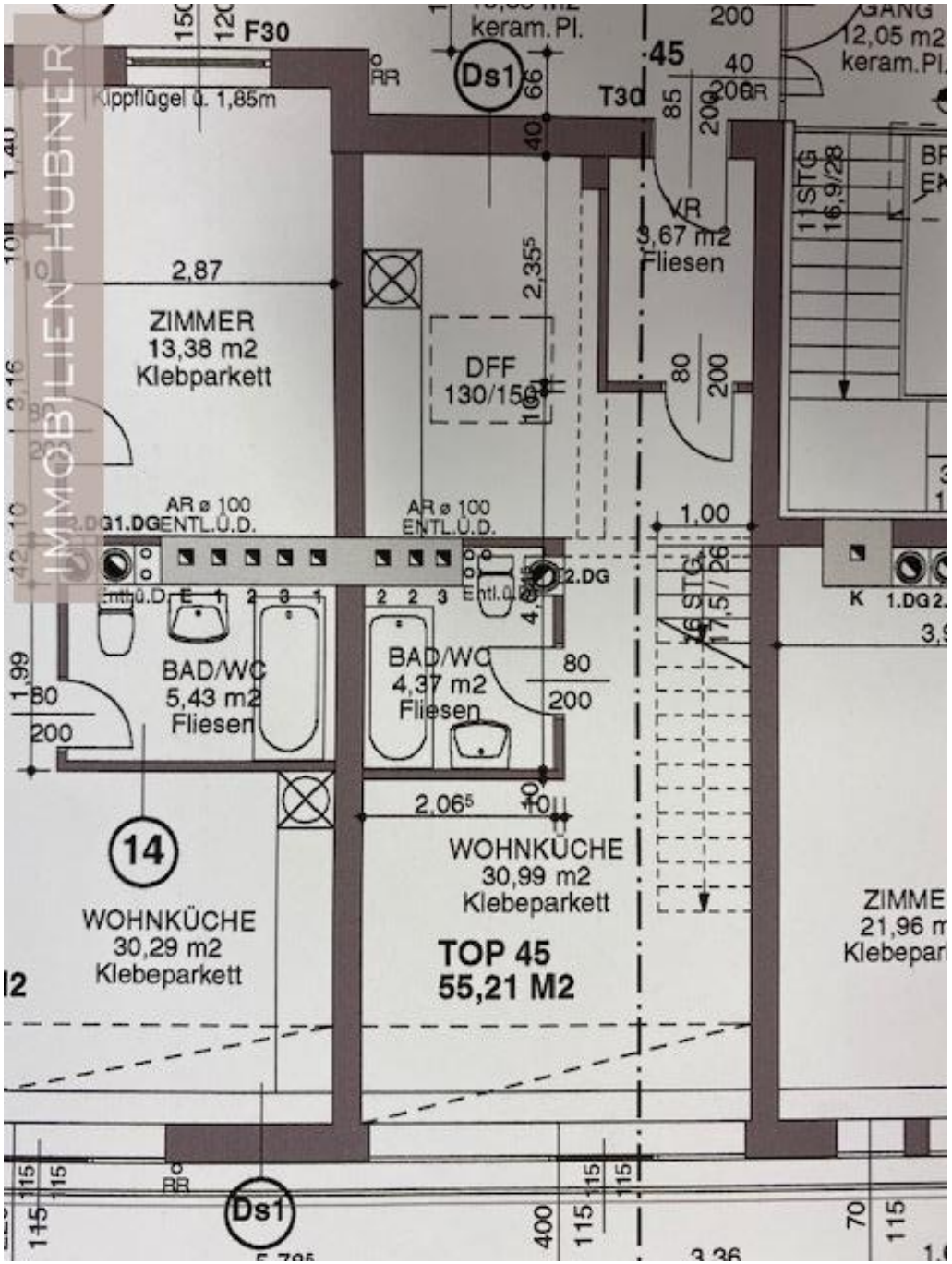
IMMOBILIEN HUBNER

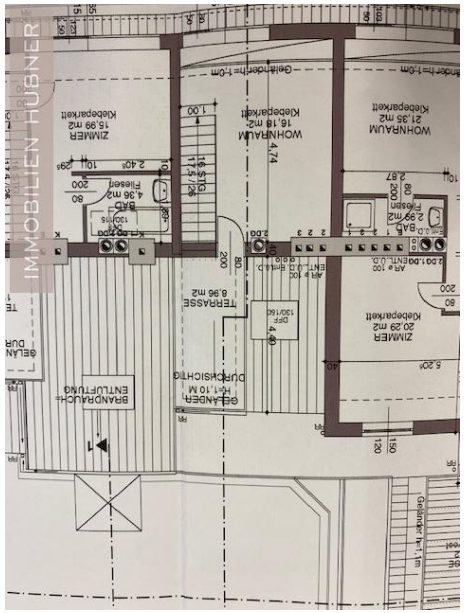
IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER


IMMOBILIEN HÜBNER
F30
Kippflügel ü. 1,85m
keram. Pl.
Ds1
T30
45
GANG
12,05 m2
keram. Pl.
VR
3,67 m2
Fliesen
11 STG
16,9/28
2,87
ZIMMER
13,38 m2
Klebparkett
DFF
130/150
AR ø 100
ENTL.Ü.D.
1.DG
2.DG
BAD/WC
5,43 m2
Fliesen
BAD/WC
4,37 m2
Fliesen
1,00
16 STG
17,5 / 26
K
14
WOHNKÜCHE
30,29 m2
Klebeparkett
WOHNKÜCHE
30,99 m2
Klebeparkett
TOP 45
55,21 M2
ZIMME
21,96 m
Klebepar
Ds1


IMMOBILIEN HÜBNER

Objektbeschreibung

Die großzügige Maisonettewohnung ca. 55,21qm, (61,20 qm inklusive Terrasse)befindet sich in einem ehrwürdigem Eckhaus, nahe erster Bezirk (Nähe Arne Carlson-Park). Ein städtisches Statement, mit einem schön geformten Dachausbau, Bj. ca. 2002 (Architekt Heinz Lutter). Ein auffälliges Projekt mit großer Resonanz in der Öffentlichkeit.
Ein einladend großer und sonniger Raum im unteren Bereich, eine bezaubernde Galerie mit Ausgang auf die fast ganz private Terrasse und eine neuwertige und offene Wohnküche, ergeben ein mondänes Ganzes.
Die Stadtnähe spricht für sich und lädt zum Spaziergang in die Wiener City ein.
Ein perfekter Platz für Singles, oder ein Paar, die gerne genießen und den Tag mit einem Glaserl Wein auf der Terrasse ausklingen lassen.

HIGHLIGHTS

-"Besonders"
- moderne und ansprechende Architektur
- helle und offene Raumgestaltung
- Panoramafenster
- sonnige Terrasse mit neuwertigem Bodenbelag (erneuert ca. 2022)
- moderne Einbauküche (ca. 2022)
- Parkettböden in einem sehr guten Zustand (erneuert ca. 2022)
- verkehrsgünstige Lage
- repräsentativer Eingangsbereich
- kurze Distanz in den 1. Bezirk
- großes Kellerabteil
- Lift vorhanden
- Anschluss für einen Kamin in der Galerie

RAUMAUFTEILUNG

- abgegrenzter Vorraum, ca. 3qm
- offene Wohn und Einbauküche, ca. 30 qm versteckter Nische als Stauraum, ausreichend Platz für den Esstisch mit 6 Personen
- einfaches Wannenbad mit Waschmaschinenanschluss und WC, ca. 4qm
- das Schlafzimmer kann mittels einer Schiebetüre auch geschlossen werden
- GALERIE, ca. 16 qm
- offene und große Galerie, die auch als Schlafzimmer, oder Kreativzimmer genutzt werden kann, mit Panoramafenster und Zugang auf die
hübsche und sonnige ca. 9 qm große Terrasse

AUSSTATTUNG

- Jalousien
- schöner Parkettboden
- möblierte Küche mit Ober und Unterschränken, Herd, großer Eiskasten mit 3 Tiefkühlladen, Geschirrspüler
- geräumiges Wannenbad mit Anschluss für die Waschmaschine
- Zentralheizung mit Gas

NEBENKOSTEN

Sämtliche Kosten, Steuern, Gebühren für den Eigentumserwerb werden vom Käufer bezahlt. Dies sind insbesondere:
• aktuelle Grunderwerbsteuer vom Kaufpreis
• Die Grundbucheintragungsgebühr beträgt 1,1%
• Kosten für die Vergebührung und grundbücherliche Eintragung eines Hypothekardarlehens
• Die Kosten der Vertragserrichtung und grundbücherliche Durchführung

Der zur Zeit bestehende Mietvertrag endet am 30.09.2026, ohne dass es einer Kündigung bedarf. Besichtigungen sind jedoch jederzeit möglich, mit der Bitte um rechtzeitiger Vorankündigung!

Der derzeitige angemessene Hauptmietzins exkl. Mwst.
beträgt ca. € 945,00
Brutto monatlich inkl. MwSt. € 1.207,69

Aufstellung der Nebenkosten in Bruttobeträgen:

- Darlehen Erste Bank € 56,89
- Rücklagen € 68,25
- Allgemeine Betriebskostenakonto € 140,55
- Aufzugsbetriebskostenakonto € 27,03
- Heizungsakonto € 45,83

Summe gesamt monatlich € 338,55

GRÄTZl UND UMGEBUNG

in Gehnähe des Arne-Carlsson-Parks - mit rund 12.500 Quadratmetern, die größte Parkanlage in 1090 Wien!
Eine Vielzahl an medizinischen Einrichtungen und Ausbildungsstätten wie AKH, Goldenes Kreuz, Wiener Privatklinik, St. Anna Kinderspital, Zahnklinik, Josephinum, die Medizinische Fakultät und zahlreiche Praxen von Spezialisten prägen die Umgebung.
Direkt vor dem Haus: Straßenbahnlinien 37, 38, 40, 41, 42 sowie Straßenbahnlinien 5 und 33, in 5 Minuten Schottentor/Universität U2, Straßenbahnlinien 1, 2, D, 44, Buslinie 1A
30 Minuten: mit dem PKW zum Flughafen

Diverse Sehenswürdigkeiten (Strudlhofstiege, Palais Liechtenstein) in 5 Minuten zu Fuß zu erreichenAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	48.4 kWh/(m²a)
Klasse	C
Heizwärmebedarf:	
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.22