

**TOPLAGE IN WÄHRING - KLOSTERGASSE 12: HELLE  
3-ZIMMER-ALTBAUWONHUNG IN WUNDERSCHÖNEM  
STILALTBAU!**



Wohnzi\_01

**Objektnummer: 240/01147**

**Eine Immobilie von Michael Zlabinger Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klostergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1890-1903
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	95,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,73
Kaufpreis:	600.000,00 €
Provisionsangabe:	

3%

## Ihr Ansprechpartner



**Michael Zlabinger**

Michael Zlabinger Immobilien

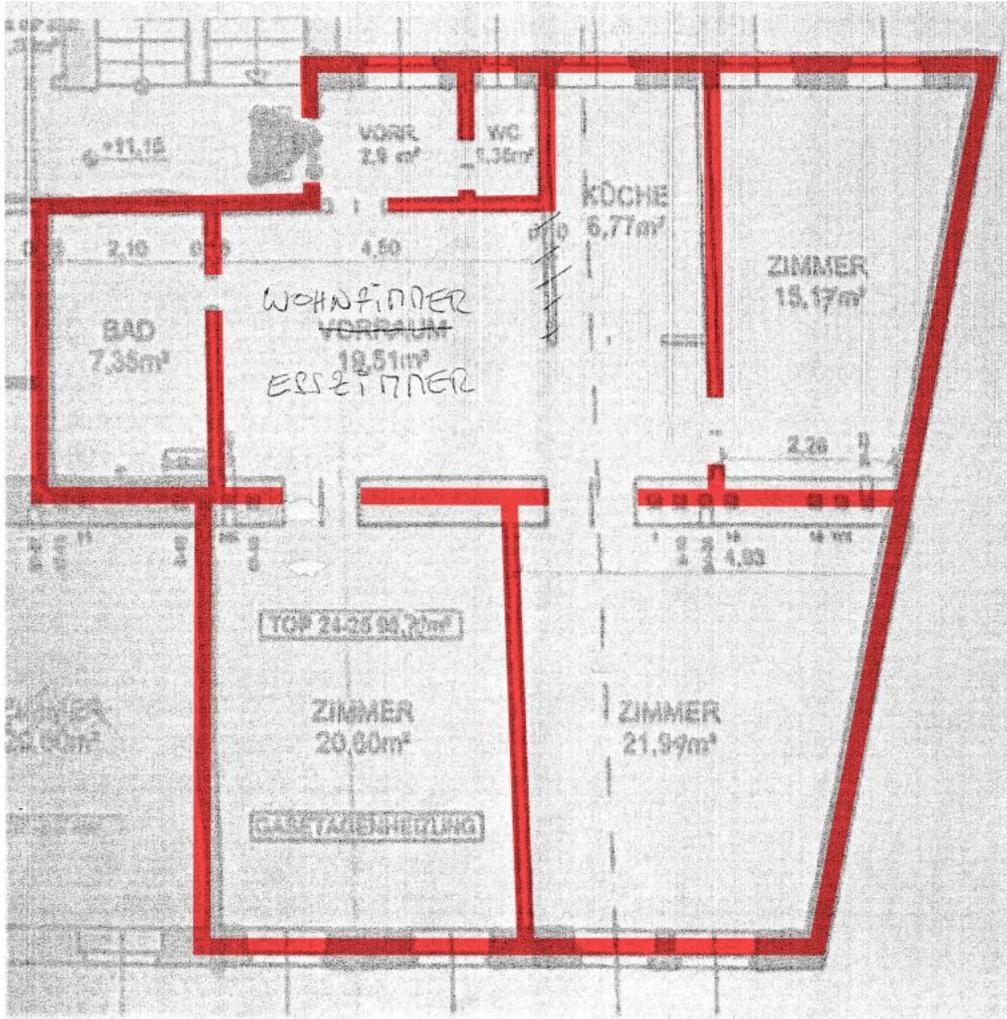
T 0676/525 44 28  
H 0676/525 44 28  
F 02954/2057











## Objektbeschreibung

### **TOPLAGE IN WÄHRING - KLOSTERGASSE 12: HELLE 3-ZIMMER-ALTBAUWOHNUNG IN WUNDERSCHÖNEM STILALTBAU! Eckdaten:**

- nur ca. 2 Minuten zu Währinger Str./Aumannplatz und Ebner-Eschenbach-Park - nur ca. 5 Gehminuten zu diversen Schulen (Volks-, Hauptschulen, Gymnasium, Kindergärten) - sehr schöner, klassischer Stilaltbau - 3 Zimmer, Wohnküche, ca. 96 m<sup>2</sup>, sehr hell, ost- u. westseitig im 3. Liftstock - stylischer Mix aus Stilaltbau und modern - schöne Parkett- und Fliesenböden - **Richtpreis € 600.000,-\*\*** der endgültige Verkaufspreis kann höher oder niedriger sein Diese Top-Altbau-Wohnung befindet sich nur wenige Gehminuten von Währinger Str./Aumannplatz, dem Maria-Ebner-Eschenbach-Park und dem berühmten Cottage-Viertel entfernt in einem wunderschönen, repräsentativen Stilaltbau mit reichlichen Verzierungen an der Fassade und im Stiegenhaus. Durch die kurze Gehdistanz zu den Straßenbahnlinien 40 u. 41 (Währinger Str.) sowie 42 u. 9 (Kreuzgasse) ist man insgesamt z.B. in nur ca. 10 Minuten bei der U6 und beim AKH und in ca. 19 Minuten in der City (Schottentor) bzw. bei der Haupt-Uni und dem Juridikum. Des Weiteren sind eine Vielzahl von Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Kindergärten, Schulen, Spielplätze/Parks, Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Ärzte,...) in sehr kurzer Gehdistanz von tw. nur 5 Minuten erreichbar. Damit ist die Infrastruktur und Wohnqualität der Wohnung und der Gegend als ausgezeichnet einzustufen, was sich in der großen Beliebtheit dieser Wohnlage widerspiegelt. Die Wohnung selbst befindet sich im 3. Liftstock (einmalige Schlüsselliftgebühr und monatl. Betriebskosten sind bei Wunsch der Nutzung noch zu entrichten), verfügt großteils über hohe Räume und wurde erstmalig 1986 mit hochwertigen Materialien komplett renoviert und auf den damals aktuellen Stand der Zeit gebracht (Original-Holzkastenfenster u. -Türen, Böden, Installationen, Elektrik, Heizung, ...). Seit jener Zeit wurde die Wohnung laufend in Stand gehalten. Die letzte größere Adaptierung vor ca. 10-12 Jahren umfasste die tw. Erneuerung der Heizung (Radiatoren, tw. Fußbodenheizung), Küche, WC,... Ausgestattet ist die Wohnung mit schönen Parketten sowie mit feinen Fliesen in Bad (Marmor) und WC (tw. historische Original-Fliesen!!!). Die Küche ist sehr funktionell mit Möbeln und Geräten ausgestattet und technisch/optisch in Ordnung. Durch die Lage, Raumaufteilung und Ausstattung der Wohnung eignet sich diese hervorragend als großzügige Residenz für Singles oder Pärchen, als feine Familienwohnung oder für Anleger zur Vermietung (zwar Richtwert aber dadurch praktisch kaum Leerstand). Die schnelle Erreichbarkeit der City, des AKH, der UNI-Wien,... ist dabei ein wichtiger Aspekt. Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet, welches allerdings vor der Nutzung adaptiert werden müsste.

**Raumaufteilung:** - Vorzimmer - Wohnküchen-Essbereich mit Einbau-Geräteküche - 3 Zimmer - Badezimmer mit Dusche - extra WC mit Handwaschbecken

**Heizung/Warmwasser:** Gasetagenheizung, tw. mit Radiatoren und Fußbodenheizung (Vorzimmer und Bad) **Energieausweis vom 16.1.2023:** HWB: 132 kWh/m<sup>2</sup>a -> Energieklasse "D" fGEE: 2,73 -> Energieklasse "E" **Kosten: Richtpreis € 600.000,-\*\*** der endgültige Verkaufspreis kann höher oder niedriger sein monatl. Kosten ca. € 270,33,- (BK, USt., Rep.Fond) Schlüsselliftgebühr einmalig ca. € 5.500,- monatlich BK f. Lift ca. € 30,- Grunderwerbsteuer: 3,5% vom Kaufpreis Grundbucheintragungsgebühr: 1,1% vom Kaufpreis (kann eventuell entfallen) Provision: 3% vom Kaufpreis, zzgl. 20% USt. Vertragserrichtung: ca.

1,5-2% vom Kaufpreis **WICHTIG - Nachweispflicht:** Damit wir der gesetzlichen Nachweispflicht gegenüber unseren Auftraggebern nachkommen können, ersuchen wir Sie bei Anfragen um vollständige Übermittlung Ihrer aktuellen Daten (Name/Firma, Adresse, Telefonnummer, E-Mailadresse). Weitere Informationen zur Immobilie können wir Ihnen erst bei Vorhandensein dieser Daten zukommen lassen. Hinweis: - Alle Angaben stammen von Dritten und sind daher ohne Gewähr! - Zlabinger Immobilien ist bei diesem Angebot als Doppelmakler tätig. - Zlabinger Immobilien hat EIN wirtschaftliches Naheverhältnis zum Auftraggeber. - Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) laut unserer Homepage. © Michael Zlabinger Immobilien