

Lichtdurchflutete 2,5 Zimmerwohnung auf der Alser Straße



Visualisierung WZ_ Öffnung Wand zu Nebenra

Objektnummer: 1609_45591

Eine Immobilie von RE/MAX First

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Baujahr:	ca. 1959
Zustand:	Teil_vollrenovierungsbed
Wohnfläche:	63,25 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 104,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,85
Kaufpreis:	275.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner

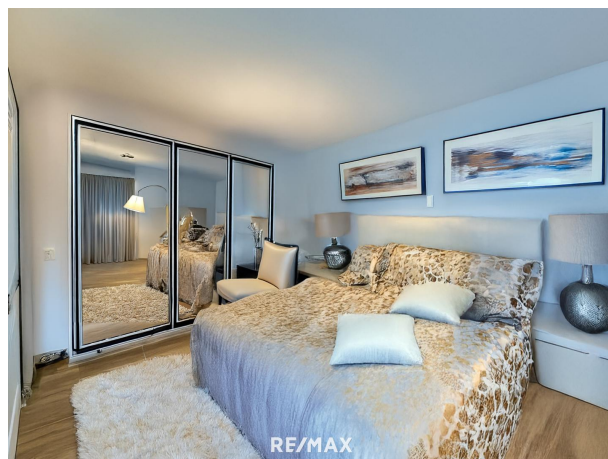


Alexandra Fellner

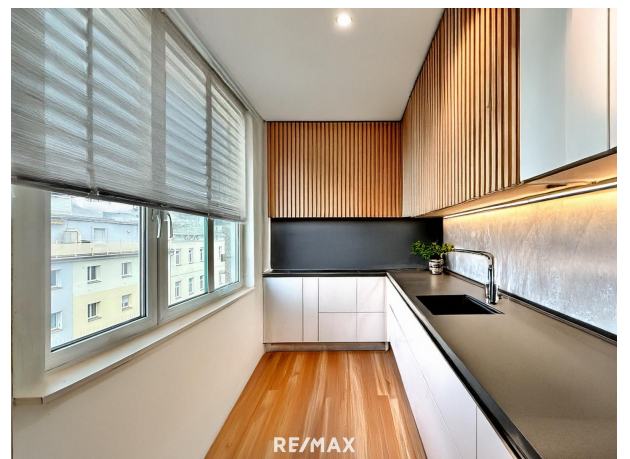
RE/MAX First
Hietzinger Hauptstraße 22/D/9
1130 Wien, Hietzing

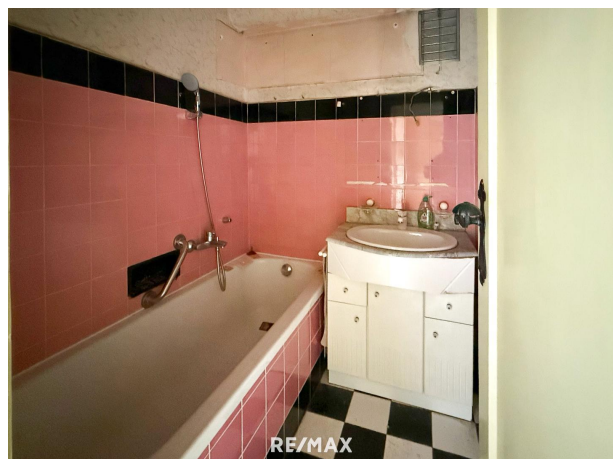
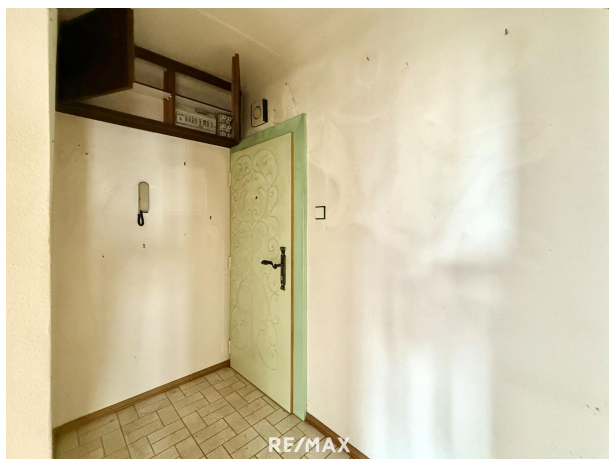
T +43/1/9971000
H +43 699 11 97 63 36

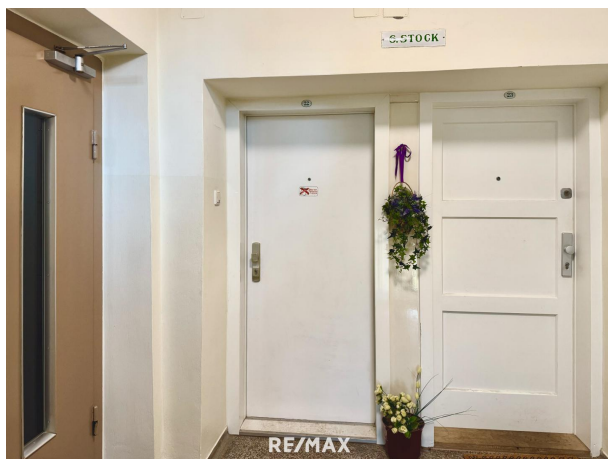


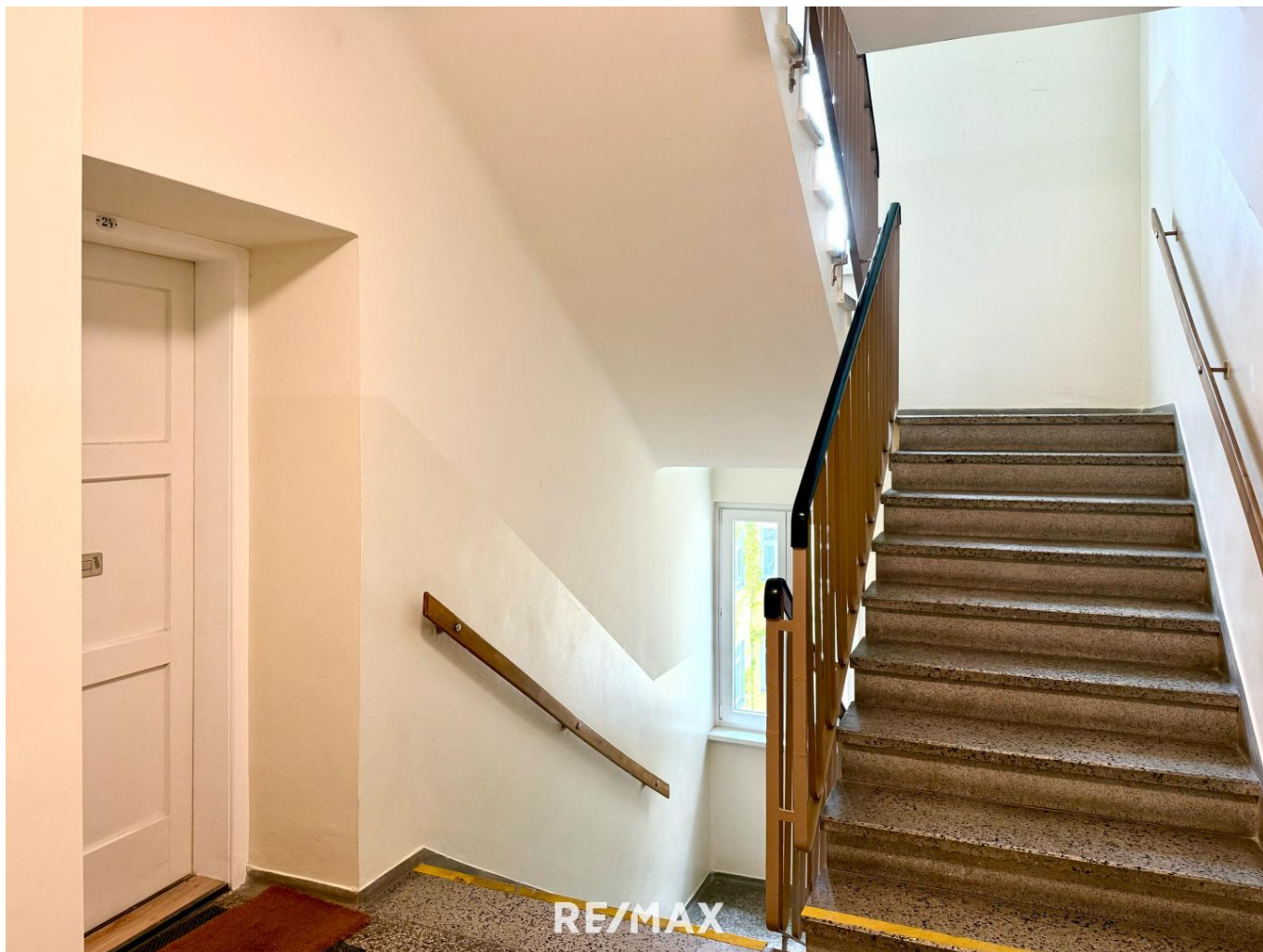












RE/MAX

Objektbeschreibung

Diese helle Wohnung auf der Alser Straße 65, befindet sich in ausgezeichneter innerstädtischer Lage im 8. Wiener Gemeindebezirk, Josefstadt – einem der begehrtesten Wohnbezirke Wiens. Die Gegend besticht durch ihre urbane Atmosphäre, hervorragende Infrastruktur und die Nähe zu zahlreichen Bildungseinrichtungen, medizinischen Institutionen sowie kulturellen Highlights.

Die helle, aufgrund der Höhenlage im 6.ten Stock befindliche, 2 1/2-Zimmer-Wohnung, bietet enormes Potenzial für Eigennutzer mit einem Blick für Möglichkeiten. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Neubau.

Derzeit ist die Wohnung vollständig zu renovieren – Elektrik, Sanitär, Böden und Heizung (Gas ist in die Wohnung zu einer Therme verlegt und der Zähler am Gang vorhanden) müssen erneuert bzw. instandgesetzt werden. Dies bietet jedoch die einmalige Gelegenheit, Ihre Wohnräume individuell zu gestalten - die Visualisierung stellt auch Grundrißänderungsmöglichkeiten dar.

Die Wohnung befindet sich in einer Anlage, die auf zwei Stiegehäuser mit unterschiedlichen Bauhöhen aufgeteilt sind und durch einen wunderschönen, begrünten Innenhof verbunden sind.

Die Warmwasseraufbereitung erfolgte über den elektrisch betriebenen Boiler, der in der Küche installiert wurde. Für die Beheizung wurden elektrisch betriebene Radiatoren in den Aufenthaltsräumen und im Bad montiert. Ein Ofen der, mit Öl betrieben wurde, befindet sich im Moment im Wohnraum. Ein elektrisch betriebener Nachtspeicherofen befindet sich ebenfalls in der Wohnung. Die Fenster sind dreiflügelige Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Die Eingangstüre wurde, wie die Fenster, vor einigen Jahren erneuert. Die Innentüren sind die originalen Vollbautüren, die in Holzzargen versetzt wurden.

Insgesamt bietet die Lage der Wohnung eine perfekte Kombination aus urbanem Leben, Ruhe im Innenhof und bester Verkehrsanbindung – ideal für Stadtmenschen, Studierende, Ärzt:innen oder Familien.

RAUMAUFTEILUNG (aktuell):

- * Ausrichtung Wohnung: NW - strassenseitig
- * Vorraum
- * Wohnzimmer mit Straßenblick
- * Zimmer (straßenseitig - Bennogasse)
- * weiteres kleines Zimmer, mit einem kleinen begehbaren Schrankraum
- * Küche (derzeit leerstehend)
- * Badezimmer

- * Separates WC

BESONDERE MERKMALE:

- * Viel Gestaltungsspielraum
- * Erhöhter Lichteinfall aufgrund der Stockwerkslage
- * Zentrale Lage mit hervorragender Infrastruktur
- * Lift vorhanden
- * Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- * Jalousien - mechanisch bedienbar
- * Kellerabteil inkludiert

LAGE

In unmittelbarer Umgebung befinden sich die Medizinische Universität Wien, das Allgemeine Krankenhaus (AKH), das St. Anna Kinderspital sowie die Volksoper. Auch das Rathaus, die Wiener Innenstadt und der Campus der Universität Wien sind in wenigen Minuten erreichbar – zu Fuß, mit dem Rad oder den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Die Alser Straße ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

U-Bahn: U6 Alser Straße (ca. 5 Gehminuten)

Straßenbahn: Linien 43 und 44 (direkt vor der Haustür) – mit Direktverbindung ins Stadtzentrum (Schottentor)

Bus: Linie 13A, mit direkter Verbindung zum Hauptbahnhof

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte, Apotheken, Cafés, Restaurants sowie Schulen und Kindergärten befinden sich in direkter Umgebung. Die Josefstadt ist bekannt für ihre charmanten Gassen, klassizistische Bauten, kleine Theater und ein besonders lebens- und liebenswertes Flair.

HINWEIS

Es handelt sich um ein komplett sanierungsbedürftiges Objekt. Ein vollständiger Umbau ist erforderlich! Die Wohnung wird wie besichtigt verkauft.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an die Kanzlei KBF Rechtsanwälte, A-1010 Wien, Rudolfsplatz 12. Die Kosten betragen 1,5 % des Kaufpreises zzgl. 20 % USt. sowie Barauslagen und Beglaubigung. Bei Fremdfinanzierung erhöht sich das Honorar auf 1,8 % vom Kaufpreis zzgl. 20 % USt., Barauslagen und Beglaubigung.

RECHTLICHE HINWEISE

Wir ersuchen um Verständnis, dass wir von Ihnen vor der Zusendung des Exposés die Bestätigung des sofortigen Tätigwerdens sowie die Bestätigung über die Aufklärung des Rücktrittrechtes gemäß FAGG (Fern- und Auswärtsgeschäfte-Gesetz) benötigen. Anschließend freuen wir uns über eine Terminvereinbarung.

Bei der zum Verkauf stehenden Immobilie handelt es sich um eine Verlassenschaft, die im Auftrag der Erben durch den zuständigen Notar abgewickelt wird. Der Verkauf erfolgt aus dem Nachlass, daher kann keine Gewährleistung oder Haftung für den Zustand der Immobilie übernommen werden – der Verkauf erfolgt wie besichtigt und unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

Am 20. März 2024 wurde im Nationalrat die temporäre Befreiung von den Gebühren für die Eintragung von Eigentumsrecht und Pfandrecht (Bis 500.000 Euro) im Grundbuch bei Erwerb von Wohnraum beschlossen. (Zu Beachten sind die Bedingungen lt. Bundesministerium für Justiz).

Die Verpflichtung zur Zahlung einer Vermittlungsprovision entsteht für Sie selbstverständlich nur bei erfolgreicher Vermittlung und wird erst mit der Rechtswirksamkeit des vermittelten Geschäftes fällig.

Wir können, aufgrund des bestehenden Geschäftsgebrauchs, als Doppelmakler tätig sein.
