MODERNE 2 ZIMMER MIT GROSSER TERRASSE NAHE ELTERLEINPLATZ (U5, 43er)

Objektnummer: 1693/66

Eine Immobilie von ICONIA GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien,Hernals
Baujahr:	1900
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,85 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	C 95,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,63
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	148,38 €
USt.:	29,68 €

Provisionsangabe:

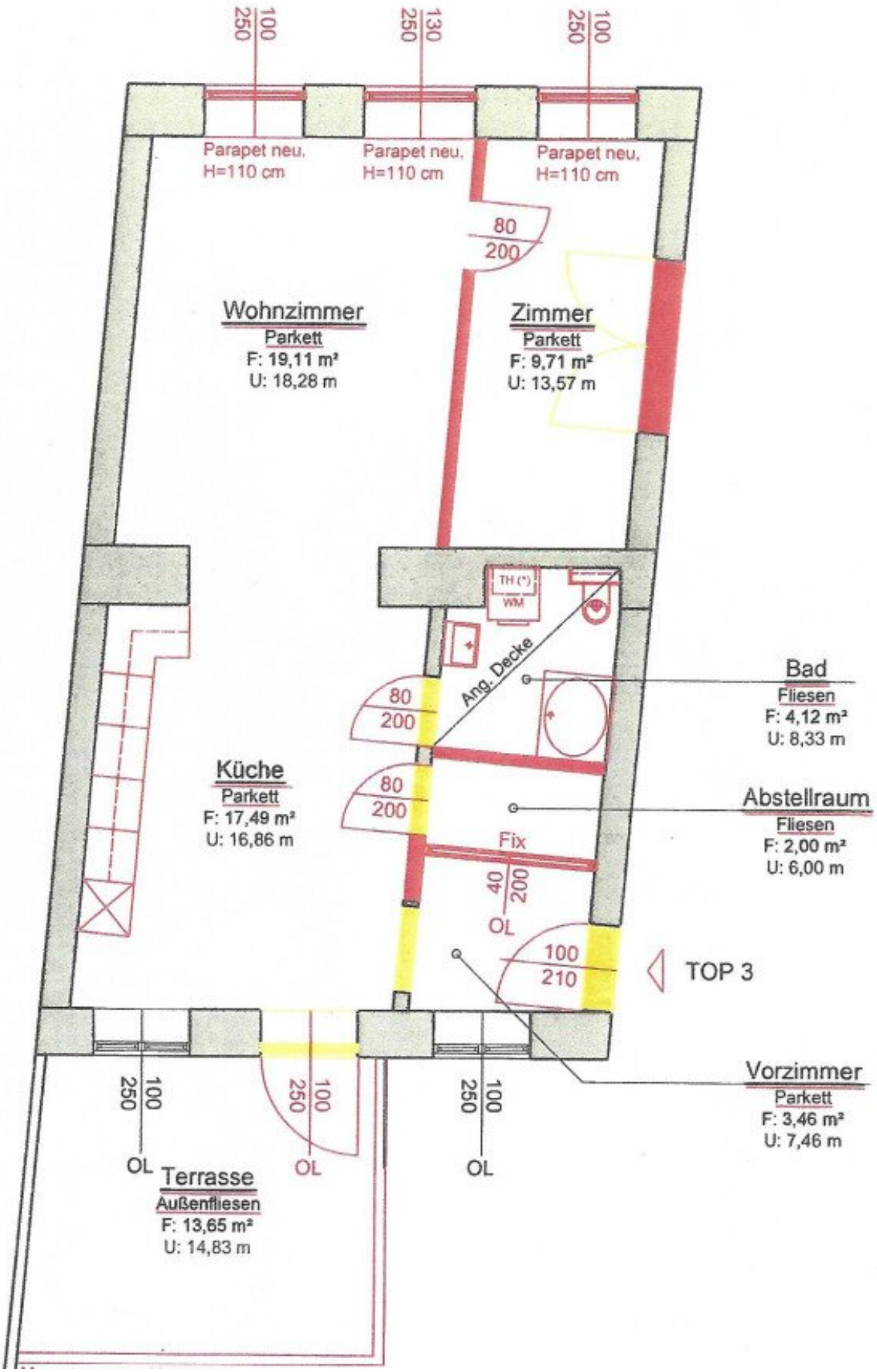
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

Clemens Gamlich

ICONIA GmbH
Kärntner Ring 10 / 2a

HOF


100
250
130
250
100
250
Parapet neu,
H=110 cm
Parapet neu,
H=110 cm
Parapet neu,
H=110 cm
80
200
Wohnzimmer
Parkett
F: 19,11 m²
U: 18,28 m
Zimmer
Parkett
F: 9,71 m²
U: 13,57 m
TH (*)
WM
Ang. Decke
Bad
Fliesen
F: 4,12 m²
U: 8,33 m
80
200
Küche
Parkett
F: 17,49 m²
U: 16,86 m
80
200
Abstellraum
Fliesen
F: 2,00 m²
U: 6,00 m
Fix
40
200
OL
100
210
TOP 3
Vorzimmer
Parkett
F: 3,46 m²
U: 7,46 m
100
250
OL
100
250
OL
100
250
OL
Terrasse
Außenfliesen
F: 13,65 m²
U: 14,83 m

Objektbeschreibung

Diese **schöne 2-Zimmer Wohnung** befindet sich in einem **modernisierten Gründerzeithaus aus der Jahrhundertwende.** Das Objekt besticht durch die **perfekte Raumaufteilung, die großzügige Terrasse, sowie die ausgezeichnete Infrastruktur und Verkehrsanbindung.** In **unmittelbarer Nähe befindet** sich der **Elterleinplatz** sowie d**as älteste bestehende Hallenbad Wiens - das Jörgerbad.** In **nur wenigen Gehminuten** erreichen Sie die **U6 Station Alserstraße** sowie zukünftig die **U5 Station Elterleinplatz**. Wenige Schritte entfernt fährt die **Straßenbahnlinie 43**, die Sie direkt in die **Wiener Innenstadt** führt.

Die 2-Zimmer-Einheit erstreckt sich auf ca. 57m² und gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer
- großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche
- Terrasse (ca. 14m²)
- Schlafzimmer
- modernes Bad mit Dusche, WC und Waschmaschine
- Abstellraum

Die Ausstattung lässt auch keine Wünsche offen:

- moderne Küche inkl. Geräten
- moderne Fliesen im Bad, Abstellraum und Vorzimmer
- Kunststofffenster mit Mehrfachverglasung
- Gegensprechanlage

Im Innenhof des Hauses befindet sich ein abschließbarer Fahrradabstellplatz.

OPTIONAL kann zusätzlich auch das darunter liegende Lager mit ca. 50m² um EUR 20.000,- erworben werden.

Kosten:

- **KP: EUR 295.000,-**
- monatliche Betriebskosten: **EUR 178,06 inkl. USt.**
- monatlicher Anteil Reparaturrücklage: **EUR 60,26**
- **Gesamt: EUR 238,32**
- Provision: **3% vom KP zzgl. gesetzl. USt.**

Der Stand der Rücklage beträgt per Dezember 2024 gesamt ca. EUR 102.900,-

Kontakt:

Bei Fragen und Besichtigungen kontaktieren Sie bitte Herrn Gamlich unter 0664 54 361 53 oder unter clemens.gamlich@iconia.at

Weitere Objekte auf: www.iconia.at

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 <500m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap