

Dr. Vospernik Immobilien GmbH

Seidlgasse 19

A-1030 Wien

Tel: +43 (0)1 / 718 48 02

Fax: +43 (0)1 / 718 48 02-90



Sabine Kolb

☎ +43 676 / 480 81 81

📞 +43 (0)1 / 718 48 02

✉ kolb@immovos.at

Datum: 08. 12. 2023

4 ZIMMER ALTBAU-WOHNUNG IM ERDGESCHOSS



ÜBERBLICK

Objekt ID:	44510
Bundesland:	Wien
Bezirk:	Wien 2., Leopoldstadt
Ort:	Wien 2., Leopoldstadt
Lage:	Venediger Au
Verkehrsanbindung:	siehe Inseratstext

KOSTEN

Preis:	€ 321.795,00
Betriebskosten (ex. USt):	€ 161,36
sonst. Kosten (ex. USt):	€ 70,00
mtl. Kosten (inkl. USt.):	€ 247,50
Provision:	3.00% + 20% USt

FLÄCHEN

Wohnfläche ca.:	72,00 m ²
Nutzfläche ca.:	72,00 m ²

DETAILDATEN

4 Zimmer-ALTBAU-Wohnung im ERDGESCHOSS
straßenseitig in die ruhige Mumbgasse
und Innenhofseitig

Perfekt platziert in bester Lage im 2. Bezirk in einer
Sackgasse bei der VENEDIGER AU und inmitten
lebenswerter Infrastruktur wartet diese Wohnung auf
ihre neuen Eigentümer.

Aufteilung: rd. 72 m²
Wohnzimmer, 3 Zimmer, Küche, Dusch-Bad, Toilette

Ausstattung: die Wohnung wurde vor rd. 15 Jahren
sanziert
Kunststoffisolierfenster, Gasetagenheizung
Laminatböden

in diesem Haus stehen Ihnen derzeit noch 2 weitere
Wohnungen zur Verfügung:
auch Erdgeschoß hofseitig nebeneinanderliegend,
somit auch zusammenlegbar:
-35 m² 1,5 Zimmer, sanierungsbedürftig mit Garten KP

Verfügbar ab:	ab sofort
Zimmer:	4
Stockwerk:	Erdgeschoss
Bäder:	1
Anzahl WCs:	1
Alter:	Altbau
Heizung:	Etagenheizung
Heizwärmebedarf:	160 kWh/m ² /Jahr
fGEE:	3,44

AUSSTATTUNG:

Einbauküche	✓
Kabel oder Sat TV	✓
Isolierfenster	✓

156.590, -
-34 m² 1 Zimmer, sanierungsbedürftig KP 144.900, -

Energieausweis: rd. HWB 180 kWh/m²a

perfekte INFRASTRUKTUR:

Das Haus befindet sich in unmittelbarer Nähe zur Venediger Au in einer ruhigen Wohnstraße.

Die Lage bietet Ihnen eine hervorragende Infrastruktur mit diversen Einkaufsmöglichkeiten,

Gastronomiebetrieben, Schulen, Kindergärten.

Der Prater und der Bahnhof am Praterstern sind fußläufig zu erreichen.

Der 2. Bezirk gilt als Kurzparkzone.

Öffentliche Verkehrsmittel:

U-Bahnlinien U1, U2 Station Praterstern, Schnellbahnen S1, S2, S3, S4, S7 Station Praterstern, Straßenbahnlinien O und 5, diverse Busse und Nachtautobusse

Bezugsfertig: sofort

Kaufpreis: 321.785, - Euro

derzeitige monatliche Kosten:

Betriebskosten rd. 177,5 -

Rücklage rd. 70, -

gesamt: rd. 247,50 - Euro

plus Gas und Strom nach Ihrem individuellen Verbrauch

Habe ich Sie von diesen Wohnungen überzeugt?

Gerne übermittle ich Ihnen das Exposé und vereinbare mit Ihnen einen persönlichen Besichtigungstermin.

Ich freue mich sehr auf Ihre Anfrage!

Sie wollen auch Ihre Wohnung verkaufen/vermieten?

Ich mache das sehr gerne professionell und mit Begeisterung für Sie!

Von Herzen gerne stehe ich Ihnen unter

0043 676 480 81 81 oder kolb@immovos.at zur Verfügung!





