

# Exposé

## Wohnung in Wien

### Altbau



Objekt-Nr. **OM-330734**

### Wohnung

Verkauf: **488.000 €**

Mobil: +43 664 73547091

1020 Wien  
Wien  
Österreich

Baujahr	1900	Übernahme	Nach Vereinbarung
Zimmer	2,00	Etage	1. OG
Wohnfläche	60,58 m <sup>2</sup>	Heizung	Etagenheizung

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

ALTBAUWOHNUNG | TOPSANIERT | BEGRÜNTER HOF | VENEDIGER AU

Der Umbau und die Sanierung der Wohnung wurde vom Architekten geplant und ausgeführt. Dabei wurde großer Wert auf Qualität und saubere Ausführung gelegt.

Auch das prachtvolle Eckzinshaus wurde sockelsaniert und zeitgemäß adaptiert.

Ausstattung:

Fußbodenheizung mit Vorbereitung auf Fernwärmeanschluss

Rehau Energiespar- und Schallschutzfenster

Weitzer Eichenparkett

Duschbad Feinsteinzeug aus Italien, Handtuchtrockner

Wand-WC mit elektro- und Wasseranschluss für Dusch-WC

Kunex Massivtüren

Sicherheitstüre

Wolf Brennwerttherme mit Vorbereitung auf Wärmepumpe oder Fernwärmeanschluss

Kabel TV/Internet

Elektroanschlüsse in den Fensterlaibungen uvm..

Kaminanschluss in Wohnzimmer und Schlafzimmer

begrünter Innenhof

Rad- Kinderwagenraum und Müllraum im EG.

Baujahr ca. 1900

großer Aufzug

trockenes Kellerabteil 3 m<sup>2</sup>

barrierefrei

217 Euro mtl. BK inkl. Rücklage

BESTANDS- UND LASTENFREI

## Ausstattung

Hochwertige Qualität:

Fenster, Böden und Türen aus heimischer Produktion.

Bad und WC: Ital. Feinsteinzeug

### **Fußboden:**

Parkett, Fliesen

### **Weitere Ausstattung:**

Garten, Keller, Fahrstuhl, Duschbad, Kamin, Barrierefrei

## Sonstiges

\* Anwohnerparken vor dem Haus.

\* Balkonanbau: „Grundsätzlich müssen die Miteigentümer ihre Zustimmung zum Anbau eines Balkons geben. Mittlerweile gibt es jedoch auch die Möglichkeit, im Zuge der so genannten ‚Ortsüblichkeit‘ einzelne Zustimmungen rechtlich zu umgehen.“ Mit den steigenden Balkonnachrüstungen wird es immer leichter, die Realisierung eines solchen Projektes rechtlich durchzusetzen.

## **Lage**

Umgebung:

U-Bahn S-Bahn Vorgartenmarkt WU FH BFI Webster University Viertel zwei OMV ÖBB Town-Town Prater Augarten Donau Riesenrad Stadionbad Austria Campus Das Muth Messe Wien Rad Highway Kieser Training Bilal Penny Reinthaler Das Stuber Mochi Brösel The Cake Tree ...

### **Infrastruktur:**

Apotheke, Lebensmittel-Discount, Allgemeinmediziner, Kindergarten, Grundschule, Hauptschule, Realschule, Gymnasium, Gesamtschule, Öffentliche Verkehrsmittel

# Exposé - Energieausweis

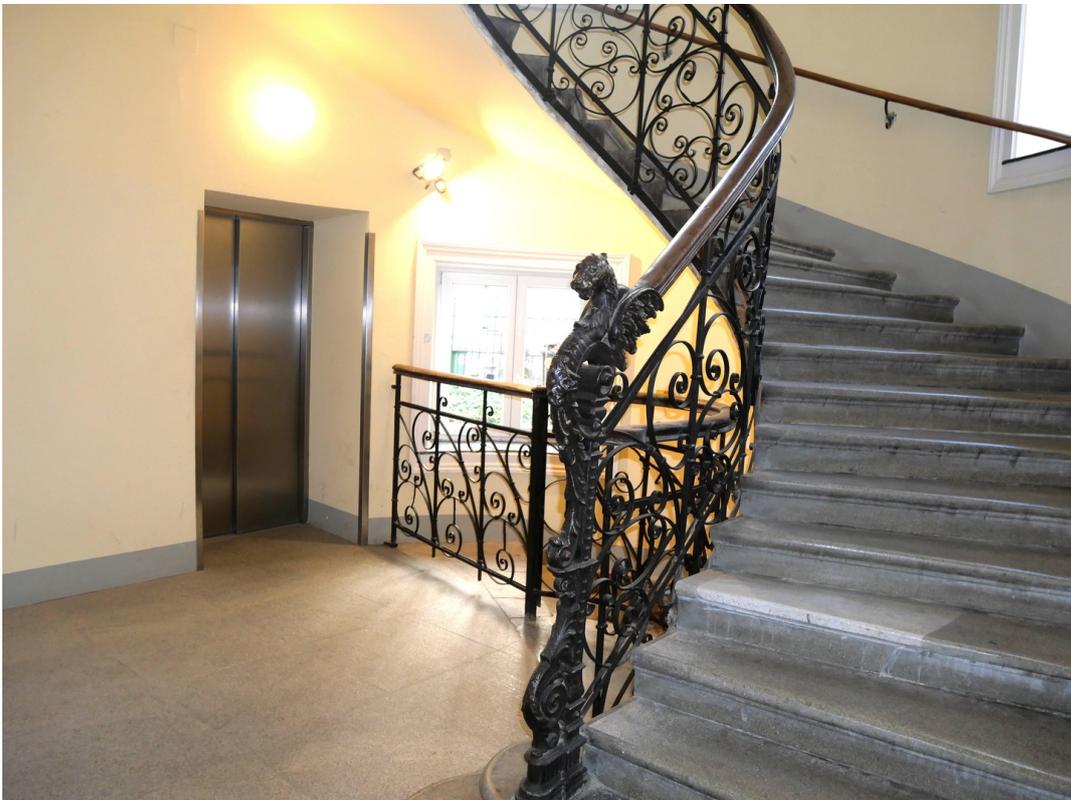
Energieausweistyp	Verbrauchsausweis
Erstellungsdatum	bis 30. April 2014
Energieverbrauchskennwert	99,00 kWh/(m <sup>2</sup> a)
Warmwasser enthalten	Ja



## Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



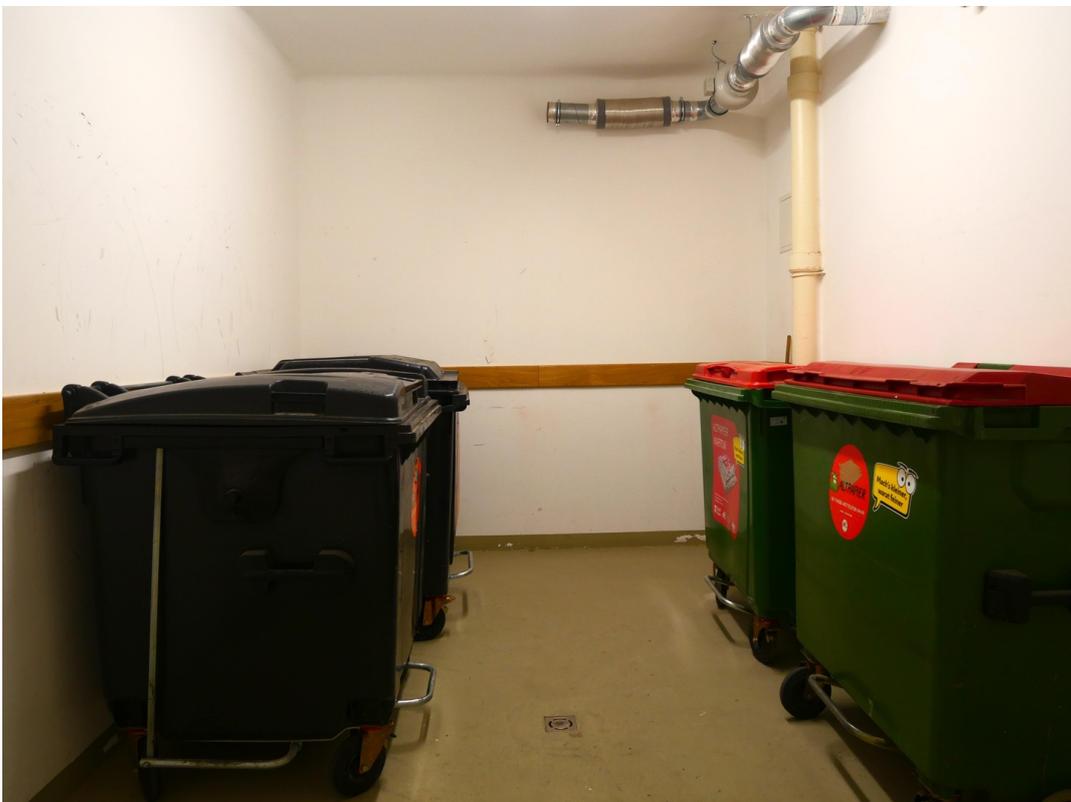
# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie



# Exposé - Galerie

WOHNUNGSPLAN  
mit Möblierungsvorschlag



# Exposé - Grundrisse



## ERSTBEZUG - STILVOLLER ALTBAU NÄHE VENEDIGER-AU-PARK IN 1020 WIEN

1020 Wien, Österreich  
Nähe: Venediger-Au-Park



Eckdaten Objektnummer 8743

Wohnfläche: ca. 58,60 m<sup>2</sup>

Beziehbar: ab sofort  
Eigentumsform: Wohnungseigentum  
Heizung: Etagenheizung  
Stockwerk: 3. Stock  
Lift: Personenaufzug  
Zustand: Erstbezug  
Zimmer: 2  
Bäder: 1  
WC: 1

Kaufpreis: 235.000,00 €

Kaufprovision: 8.460,00 € inkl. 20% USt.

Betriebskosten: 169,21 € inkl. UST

Energieausweis gültig bis: 21.08.2019

Heizwärmebedarf:  93,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Ihr Ansprechpartner:



Nicole Angster

Mobil: 0664/399 83 53

Telefon: 01/955 15 66

Fax: 01/955 15 99

E-Mail: [n.angster@wohnpkonzept.co.at](mailto:n.angster@wohnpkonzept.co.at)

WOHNkonzept Immobilien GmbH

A-1070 Wien | Kaiserstraße 51-53/12 | tel: +43 (0)1 955 15 66 | fax: +43 (0)1 955 15 99 | mail: [office@wohnpkonzept.co.at](mailto:office@wohnpkonzept.co.at) | [www.wohnpkonzept.co.at](http://www.wohnpkonzept.co.at)

Bankverbindung: Volksbank Wien | BLZ 43000 | KNr. 41555612005 | IBAN AT794300041555612005 | BIC VBWATW1 | FN 359706f | ATU 66329369 | Gerichtsstand Wien



# Exposé - Grundrisse



## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Etagenheizung, Einbauküche, Personenaufzug, Badewanne, Kabel/Satelliten-TV

## Detailbeschreibung

### URBANES WOHNEN NÄHE Venediger-Au-Park!

Die **klassisch neu sanierte Altbauwohnung** hat **58,60m<sup>2</sup> Wohnfläche** und besticht vor allem durch die schöne Raumaufteilung sowie den tollen Altbaustil.

Sie wurde komplett neu saniert und mit stilvollen Materialien ausgestattet.

### RAUMAUFTEILUNG

- zentraler, großer Vorraum
- separate Küche mit Fenster
- großzügiges Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch
- WC separat

### AUSSTATTUNG

#### ERSTBEZUG NACH SANIERUNG

- Nassräume modern verflies
- sanierte, stilvolle Fischgrät-Parkettböden
- Gasetagenheizung
- neue Elektro & Sanitärinstallationen
- Vorzimmer, Bad + Küche mit Deckenspots
- sanierte Holzkastenfenster mit 2-fach Verglasung

### ENERGIEAUSWEIS

Klasse C HWB 93 kWh/m<sup>2</sup>a gültig bis 21.08.2019

### LAGE

Perfekte Infrastruktur durch die unmittelbare Nähe zum Praterstern sowie perfekte Verkehrsanbindung durch die Linien U1 und U3, sowie die Buslinie 82A.  
Der nahe gelegene Venediger-Au-Park sowie der Max-Winter-Park laden zur Erholung und Spaziergängen ein.

### KONDITIONEN

**Kaufpreis:** € 235.000,-  
**Betriebskosten:** ca. € 169,21,-  
**Provision:** 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.  
**Beziehbar:** ab sofort

WOHNkonzept Immobilien GmbH  
A-1070 Wien | Kaiserstraße 51-53/12 | tel: +43 (0)1 955 15 66 | fax: +43 (0)1 955 15 99 | mail: office@wohkonzept.co.at | www.wohkonzept.co.at  
Bankverbindung: Volksbank Wien | BLZ 43000 | KNr. 41555612005 | IBAN AT794300041555612005 | BIC VBWATW1 | FN 359706f | ATU 66329369 | Gerichtsstand Wien



# Exposé - Grundrisse



Für weitere Fragen oder einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Nicole Angster unter 0664/399 83 53 oder [n.angster@wohnkonzert.co.at](mailto:n.angster@wohnkonzert.co.at) gerne jederzeit zur Verfügung.

Besuchen Sie auch unsere Homepage unter [www.wohnkonzert.co.at](http://www.wohnkonzert.co.at) und finden Sie weitere exklusive nur dort präsentierte Objekte!

*Der Käufer zahlt im Erfolgsfall an die Firma WOHNkonzept Immobilien GmbH eine Käufer-Maklerprovision in Höhe von 3% des Kaufpreises zzgl. 20% Ust. Die Provision errechnet sich aus dem beurkundeten Kaufpreis. Wir halten fest, dass Ihnen dieses Objekt erstmals durch unsere Tätigkeit als Immobilienmakler bekannt wurde. Falls Ihnen dieses Objekt bereits als verkauf- oder vermietbar bekannt ist, ersuchen wir innerhalb von 3 Werktagen um Ihre schriftliche Nachricht, ansonsten gilt die Provisionsregelung als vereinbart. Ausdrücklich vereinbart wird dieser Provisionsanspruch in gleicher Höhe auch für die in § 15 MaklerG vorgesehenen Fälle (Unterlassung eines notwendigen Rechtsaktes wider Treu und Glauben, Abschluss eines zweckgleichen Geschäftes, Abschluss mit einem Dritten aufgrund der Weitergabe der Abschlussmöglichkeit, Ausübung eines Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittrechtes). Bei den Größen und Ertragsangaben handelt es sich um von Abgeber/in (Eigentümer/in bzw. Hausverwaltung) zur Verfügung gestellte Informationen. Die Angaben wurden von uns kontrolliert, eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Letztstand müssen wir allerdings ausschließen. Es wird darauf hingewiesen, dass zwischen dem Abgeber und dem Immobilienmakler ein wirtschaftliches bzw. familiäres Nahverhältnis besteht und der Immobilienmakler auch für diesen tätig ist (Doppelmakler).*

Sie finden das Objekt online unter: <http://wohnkonzert.justimmo.at/objekt/detail/objektid/180960>

WOHNkonzept Immobilien GmbH  
A-1070 Wien | Kaiserstraße 51-53/12 | tel: +43 (0)1 955 15 66 | fax: +43 (0)1 955 15 99 | mail: [office@wohnkonzert.co.at](mailto:office@wohnkonzert.co.at) | [www.wohnkonzert.co.at](http://www.wohnkonzert.co.at)  
Bankverbindung: Volksbank Wien | BLZ 43000 | KNr. 41555612005 | IBAN AT794300041555612005 | BIC VBW1ATW1 | FN 359706f | ATU 66329369 | Gerichtsstand Wien

# Exposé - Grundrisse



WOHNkonzept Immobilien GmbH

A-1070 Wien | Kaiserstraße 51-53/12 | tel: +43 (0)1 955 15 66 | fax: +43 (0)1 955 15 99 | mail: office@wohkonzept.co.at | www.wohkonzept.co.at

Bankverbindung: Volksbank Wien | BLZ 43000 | KNr. 41555612005 | IBAN AT794300041555612005 | BIC VBIWATW1 | FN 359706f | ATU 66329369 | Gerichtsstand Wien



# Exposé - Grundrisse



WOHNkonzept Immobilien GmbH  
A-1070 Wien | Kaiserstraße 51-53/12 | tel: +43 (0)1 955 15 66 | fax: +43 (0)1 955 15 99 | mail: office@wohkonzept.co.at | www.wohkonzept.co.at  
Bankverbindung: Volksbank Wien | BLZ 43000 | KNr. 41555612005 | IBAN AT794300041555612005 | BIC VBW1ATW1 | FN 359706f | ATU 66329369 | Gerichtsstand Wien



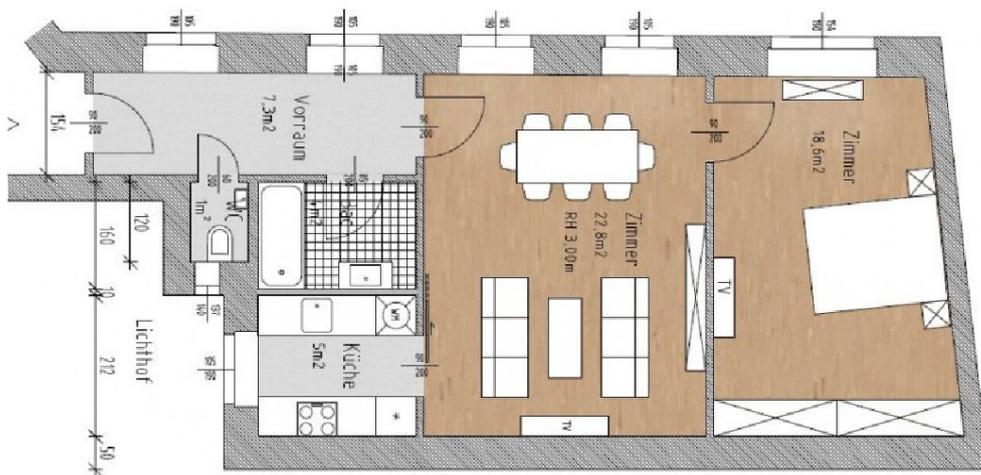
# Exposé - Grundrisse



WOHNkonzept Immobilien GmbH  
A-1070 Wien | Kaiserstraße 51-53/12 | tel: +43 (0)1 955 15 66 | fax: +43 (0)1 955 15 99 | mail: office@wohkonzept.co.at | www.wohkonzept.co.at  
Bankverbindung: Volksbank Wien | BLZ 43000 | KNr. 41555612005 | IBAN AT794300041555612005 | BIC VBWATW1 | FN 359706f | ATU 66329369 | Gerichtsstand Wien



# Exposé - Grundrisse



WOHNkonzept Immobilien GmbH

A-1070 Wien | Kaiserstraße 51-53/12 | tel: +43 (0)1 955 15 66 | fax: +43 (0)1 955 15 99 | mail: office@wohkonzept.co.at | www.wohkonzept.co.at

Bankverbindung: Volksbank Wien | BLZ 43000 | KNr. 41555612005 | IBAN AT794300041555612005 | BIC VBWATW1 | FN 359706f | ATU 66329369 | Gerichtsstand Wien



# Exposé - Grundrisse



WOHNkonzept Immobilien GmbH  
A-1070 Wien | Kaiserstraße 51-53/12 | tel: +43 (0)1 955 15 66 | fax: +43 (0)1 955 15 99 | mail: office@wohkonzept.co.at | www.wohkonzept.co.at  
Bankverbindung: Volksbank Wien | BLZ 43000 | KNr. 41555612005 | IBAN AT794300041555612005 | BIC VBWATW1 | FN 359706f | ATU 66329369 | Gerichtsstand Wien

