

Anlagewohnung bei Volksoper! Provisionsfreie 1,5-Zimmer-Wohnung in Hofruhelage

1090 Wien, Wohnung zum Kauf

Objekt ID: 3431



Wohnfläche ca.: **38,67 m²** - Zimmer: **1,5** - Kaufpreis: **179.000 EUR**

Anlagewohnung bei Volksoper! Provisionsfreie 1,5-Zimmer-Wohnung in Hofruhelage

Objekt ID	3431
Objekttyp	Wohnung
Adresse	(Nussdorfer Straße / Volksoper) 1090 Wien Wien
Etage	EG
Etagen im Haus	5
Wohnfläche ca.	38,67 m ²
Nutzfläche ca.	38,67 m ²
Zimmer	1,5
Badezimmer	1
Separate WC	1
Heizungsart	Etagenheizung
Wesentlicher Energieträger	Gas
Baujahr	1902
Letzte Modernisierung	2008
Zustand	vollsanziert
Erschließung	vollerschlossen
Heizwärmebedarf (HWB)	90,20 kWh/(m ² ·a) (Klasse C)
Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE)	2,96 (Klasse E)
Ausstattung / Merkmale	Altbau, Einbauküche, Fliesenboden, Kabel-/Sat-TV, Parkettboden, Separates WC, Tageslichtbad
Kaufpreis pro m ²	4.628,91 EUR
Monatliche Kosten netto	104,15 EUR
Monatliche Kosten MwSt.	6,32 EUR
Monatliche Kosten brutto	110,47 EUR
Sonstige Kosten netto	40,99 EUR
Kaufpreis	179.000 EUR
Betriebskosten netto	63,16 EUR



Betriebskosten MwSt.

6,32 EUR



Objektbeschreibung

In guter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks gelangt eine gemütliche ca. 39 m² große Wohnung - bestehend aus einem Zimmer und einem Kabinett - im Parterre eines gepflegten Jahrhundertwendehauses mit gegliederter Fassade zum sofortigen Verkauf. Die Wohnung ist mit Blick in den ruhigen Innenhof Richtung Nordost ausgerichtet.

Über den Vorraum gelangt man zentral in das Bad mit Toilette, den Wohn-Ess-Bereich mit kleiner Küche sowie das Schlafzimmer.

Im Zuge der Generalsanierung des Hauses im Jahre 2008 wurden die Gas-Kaltwasser-Installationen, Heizkörper, Fenster, Türen sowie die Böden umfassend saniert und somit auf eine Kategorie A-Wohnung angehoben.

Das Apartment ist derzeit unbefristet mit einem Brutto-Mietzins (inklusive Betriebskosten und USt.) von ca. € 199,84 vermietet und eignet sich hervorragend als Anlagewohnung.

Aufgrund des Schutzes der Privatsphäre des Mieters ersuchen wir um Verständnis, dass Besichtigungen gegebenenfalls nur eingeschränkt und nach vorheriger Rücksprache möglich sind.

Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.

- + Innenhof-Ruhelage
- + Parterre
- + ca. 14,13 m² Wohn-Ess-Bereich mit kleiner Küche
- + ca. 9,41 m² Schlafzimmer
- + ca. 9,27 m² Vorzimmer
- + Tageslicht-Bad mit Toilette

Ausstattung

- + vollsaniert
- + Gas-Etagenheizung
- + der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet

Lage und Infrastruktur



Der 9. Wiener Gemeindebezirk Alsergrund zählt zu den beliebtesten Wohngegenden Wiens. In der Nähe befinden sich der Liechtensteinpark, der Augarten und der Donaukanal mit vielfältigen Spaziermöglichkeiten und kulinarischen Köstlichkeiten an lauen Sommerabenden.

Die in unmittelbarer Nähe liegende Währinger und Nussdorfer Straße bieten eine optimale Infrastruktur. Mehrere Schulen (z.B. Lycée Français de Vienne, BG 9 Wasagasse), Kindergärten, das WIFI-Wien, Apotheken, Parkanlagen, Ärzte, Spitäler, wie z.B. die Medizinische Universität Wien, das Sanatorium Hera oder das Evangelische Krankenhaus sind fußläufig sehr gut erreichbar.

Der Bezirk Alsergrund zeichnet sich ebenfalls durch mehrere Theater (z.B. das Theater-Center Forum, das Theater Bronski & Grünberg oder das Schauspielhaus), die Wiener Volksoper, das WUK - Werkstätten- und Kulturhaus, und hervorragende Restaurants sowie herrliche Cafés, insbesondere auch in der nahe gelegenen Servitengasse, aus.

Die Lage besticht nicht nur durch eine hervorragende Infrastruktur, sondern auch durch eine ideale Verkehrsanbindung. Sämtliche Geschäfte und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in Geknähe.

Unzählige, wunderschöne Gründerzeithäuser, urtümliche Kaffeehäuser, Gastronomiebetriebe unterschiedlichster Art sowie kulturelle Möglichkeiten, wie z.B. die Wiener Volksoper, machen den 9. Wiener Gemeindebezirk zu einer äußerst beliebten Wohn- und Freizeitgegend.

Verkehrsanbindung

- + Straßenbahn-Linien 5, 33, 37, 38, 40, 41 und 42
- + Autobus-Linie 40A
- + U-Bahn-Linie U6
- + B221 Richtung A23 und A22

Sonstiges

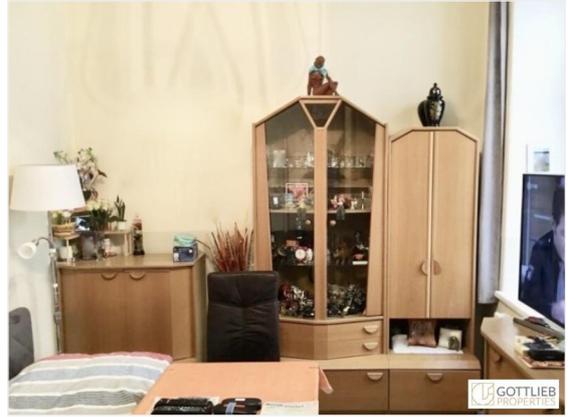
Wir ersuchen um Verständnis, dass wir aufgrund unserer Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen mit vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Mobilnummer, Email) bearbeiten können.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.





Titelbild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Bild



Bild



Bild



Bild



Bild





Bild



Grundriss

Grundriss

