

## Elegante 3 Zimmer Wohnung in traumhaftem Jugendstilhaus



### Eckdaten der Immobilie:

<b>Wohnfläche:</b>	ca. 98,36m <sup>2</sup>	
<b>Eigentumsform:</b>	Wohnungseigentum	
<b>Mobiliar:</b>	Küche, Bäder, weitere Möbel nach Vereinbarung	
<b>Baujahr:</b>	1900	
<b>Letzte Sanierung:</b>	2010/2011 Generalsanierung	
<b>Heizung:</b>	Gasetagenheizung	
<b>Stockwerk:</b>	EG, entspricht eigentlich dem Hochparterre (vom Gehsteig aus nicht einsichtig)	
<b>Lift:</b>	Personenaufzug vorhanden, Wohnung liegt im EG, daher ist kein Anteil an den Liftkosten zu zahlen	
<b>Zustand:</b>	saniert, sehr gepflegter Zustand	
<b>Zimmer:</b>	3 plus Küche	
<b>Raumhöhe:</b>	3,20 m	
<b>Bad:</b>	1 (Dusche und Badewanne)	
<b>WC:</b>	1	
<b>Beziehbar:</b>	4 Wochen ab Vertragsunterzeichnung	
<b>Kaufpreis:</b>	€ 599.000,--	
<b>Monatliche Kosten:</b>	Betriebskosten:	€ 190,72 inkl. USt.
	Reparaturrücklage:	€ 105,60
	Gesamt:	€ 296,32 pro Monat
<b>Rücklage:</b>	€ 23.192,72	
<b>Provision:</b>	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.	
<b>GB-Eintragungskosten:</b>	1,1%	
<b>Grunderwerbssteuer:</b>	3,5%	

## Detailbeschreibung:

Zwischen Aumannplatz und Sternwartepark, in einer der allerschönsten Lagen des 18. Wiener Bezirks, befindet sich dieses wunderschöne und äußerst gepflegte Jugendstilhaus aus dem Jahre 1900, erbaut vom Architekten Johann Kazda, der zu den bekanntesten Baumeistern seiner Zeit in Wien gehörte. Gegenüber findet man eine traumhafte Parkanlage, somit hat man einen wunderbaren Blick auf Bäume und in die Natur. Die Wohnung ist südwestseitig ausgerichtet und liegt offiziell im Erdgeschoss, in Realität aber vergleichbar mit einem Hochparterre. Die knapp 100 m<sup>2</sup> große Wohnung ist nicht einsichtig, da die Fenster weit über Augenhöhe liegen. Sie ist herrlich sonnig und hell und besteht aus 3 großzügigen Zimmern (je 24,48 m<sup>2</sup>, 20,54 m<sup>2</sup> und 16,73 m<sup>2</sup>).

Das Haus sowie die Wohnung wurden im Zuge des Dachgeschossausbaus im Jahre 2010/11 generalsaniert und sind daher in einem ausgezeichneten Zustand.

Hohe Räume (3,20 m), klassische Stilaltbautüren, eine wunderschöne Sicherheits-Eingangstüre sowie Fischgrätparkett (Eiche) in der Wohnung unterstreichen das begehrte Altbau-Flair. Dazu passend findet man im Stiegenhaus Treppengeländer aus Schmiedeeisen, perfekt erhaltene alte Fliesen und sogar noch eine Bassena. Der Charme der mit typischen Jugendstilelementen verzierten Fassade des Hauses wird dadurch noch unterstrichen.

Von einem zentralen, äußerst geräumigen Vorraum (13,12 m<sup>2</sup>) aus kann man das WC, das Badezimmer (6 m<sup>2</sup>), die Küche (10,69 m<sup>2</sup>) und zwei der drei großen Zimmer erreichen. Das derzeitige Wohnzimmer (könnte alternativ auch als zweites Schlafzimmer genutzt werden) ist ein sonniges, wunderschönes Eckzimmer mit Fenstern nach Süden und nach Westen und durch die außergewöhnliche Form besonders ansprechend. Das Esszimmer (2 Fenster) sowie das Schlafzimmer (1 großes Fenster) sind südlich ausgerichtet. Badezimmer, WC sowie der großzügige Vorraum verfügen alle über Fenster in einen Lichthof und eingebaute Deckenspots. Das Badezimmer ist mit Dusche, Badewanne, Waschtisch sowie einem Handtuchheizkörper ausgestattet. Die Küche (DAN - Einbauküche mit SIEMENS Geschirrspüler, Ceranfeld, Backrohr, Mikrowellenherd und Dunstabzug) bietet ausreichend Platz für einen Esstisch. 2 große Fenster mit satiniertem Glas (außen vergittert, da Richtung Gang) verleihen eine behagliche Atmosphäre. Direkt dahinter befindet sich der praktische Hauswirtschafts- oder Abstellraum (5,95 m<sup>2</sup>), in dem sich die Therme, die Waschmaschine und auch ein Waschbecken befinden.

Die Wohnung ist bestandsfrei und kann unmittelbar nach Vertragsunterzeichnung bezogen werden.

## Lage & Infrastruktur:

Das Jugendstilhaus liegt eingebettet zwischen Aumannplatz und Sternwartepark mitten in der schönsten Umgebung des 18. Wiener Gemeindebezirks, in einer vornehmen und gleichzeitig sehr ruhigen Lage. Trotzdem sind alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Apotheken gut zu Fuß erreichbar. Charakteristisch für diesen Stadtteil sind die vielen eleganten, alten Häuser und die ausgedehnten Parkanlagen. Mit den Straßenbahnlinien 40 bzw. 41, zu der Sie in 3 Gehminuten gelangen, können Sie in fünf Minuten die U6 bei der Volksoper bzw. in 12 Minuten bequem die Innenstadt (Schottentor) erreichen.

In unmittelbarer Nähe befinden sich Ärzte, Kindergärten, Volksschulen, Gymnasien und Krankenhäuser.

## Energieausweis:

HWB 115,10kWh/m<sup>2</sup>a (Klasse D)  
F<sub>GEE</sub> 1,87 (Klasse D)

## Ihre Ansprechpartnerin:



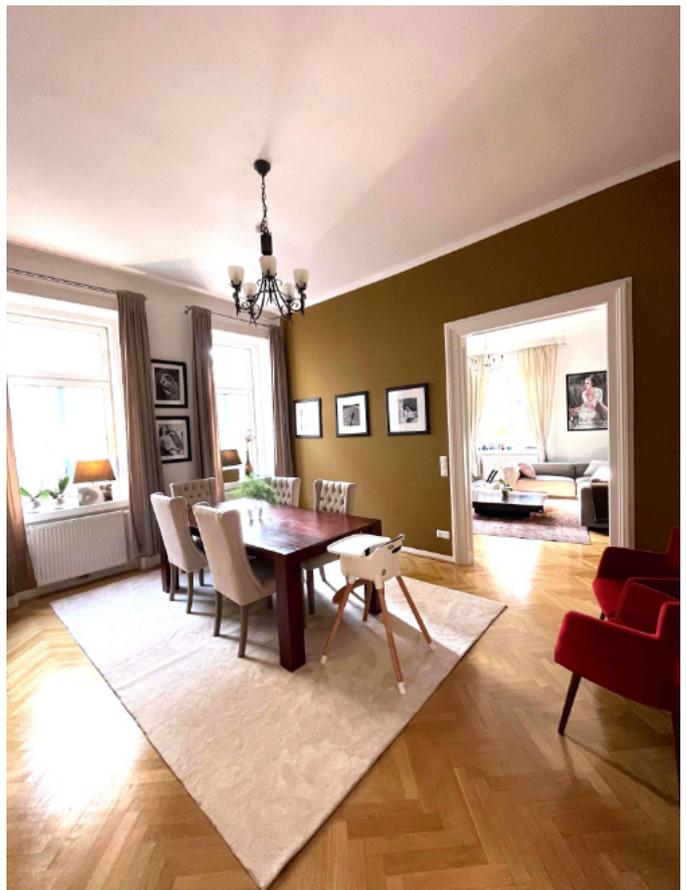
Katharina Kasperkovitz  
Mobil: +43664 460 0822  
E-Mail: [maklerin@gut-wohnen.eu](mailto:maklerin@gut-wohnen.eu)  
[www.gut-wohnen.eu](http://www.gut-wohnen.eu)

Besichtigung sind sehr gerne auch am Abend und am Wochenende möglich! Bei weiteren Fragen oder für einen Besichtigungstermin, freue ich mich auf Ihren Anruf!

Die Daten stammen direkt vom Eigentümer. Eine Haftung für Richtig- und Vollständigkeit kann nicht übernommen werden. Änderungen und Irrtümer vorbehalten.



Wohnzimmer



Esszimmer

