

## OBJEKT Nr. 2950

### Wohnen in Top-Lage von Pötzleinsdorf

Gesamtwohnfläche: ca. 118 m<sup>2</sup>

mtl. BK ca. € 287,-- (inkl. MwSt. und Garage)

Sanierungsdarlehen mtl. ca. € 389,--

Reparaturfonds mtl. ca. € 67,--

#### Wohnung Top 6:

Wohnfläche: ca. 90 m<sup>2</sup>

4 Zimmer, Küche, VR, AR, Bad, WC, ca. 8 m<sup>2</sup> große SO-Balkon

#### Einliegerwohnung:

Wohnfläche: ca. 28 m<sup>2</sup>

1 Zimmer, Garderobe, Duschbad mit WC, ca. 35 m<sup>2</sup> großer Eigengarten

Sanierung der Wohnhausanlage 2015, Garagenabstellplatz, Gegensprechanlage, Vollwärmeschutzfassade, Gas-Etagenheizung, allgemeiner Abstellraum, Waschküche

Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 41 erreicht man in wenigen Gehminuten. Die U6-Station Richtung Währing/Volksoper ist nur 3 Straßenbahnhaltestellen entfernt.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind zu Fuß erreichbar!

HWB: 46 kWh/m<sup>2</sup>a

### Kaufpreis: € 540.000,--

Erfolgshonorar 3% des Kaufpreises zzgl. 20% MwSt.

**Ihr Betreuer:** Verde Lenz

**erreichbar unter:** 0664/8407980



Wohnhausanlage NW-Ansicht



Wohnhausanlage NO-Ansicht



Top 6 - Küche OG



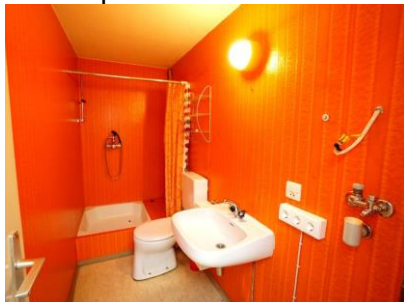
Top 6 - Zimmer 1 OG



Top 6 - Balkon OG



Top 6 - Zimmer 4 OG



Einliegerwohnung-Bad UG



Einliegerwohnung - Zimmer UG



Einliegerwohnung - Garten UG

## DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT BALKON UND SEPARATER EINLIEGERWOHNUNG IM VILLENVIERTEL VON PÖTZLEINSDORF!

Die Dachgeschoßwohnung befindet sich im 1.Stock der im Jahr 1973 errichteten und 2015 komplett sanierten Wohnhausanlage. Der Währinger Bezirksteil Pötzleinsdorf gilt als eine der schönsten und exklusivsten Wohngegenden in Wien.

Die Wohnfläche verteilt sich auf 4 Zimmer, Vorraum, Wannenbad, separates WC, Abstellraum und eine Küche. Über das ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohnzimmer gelangt man auf den südostseitig ausgerichteten Balkon.

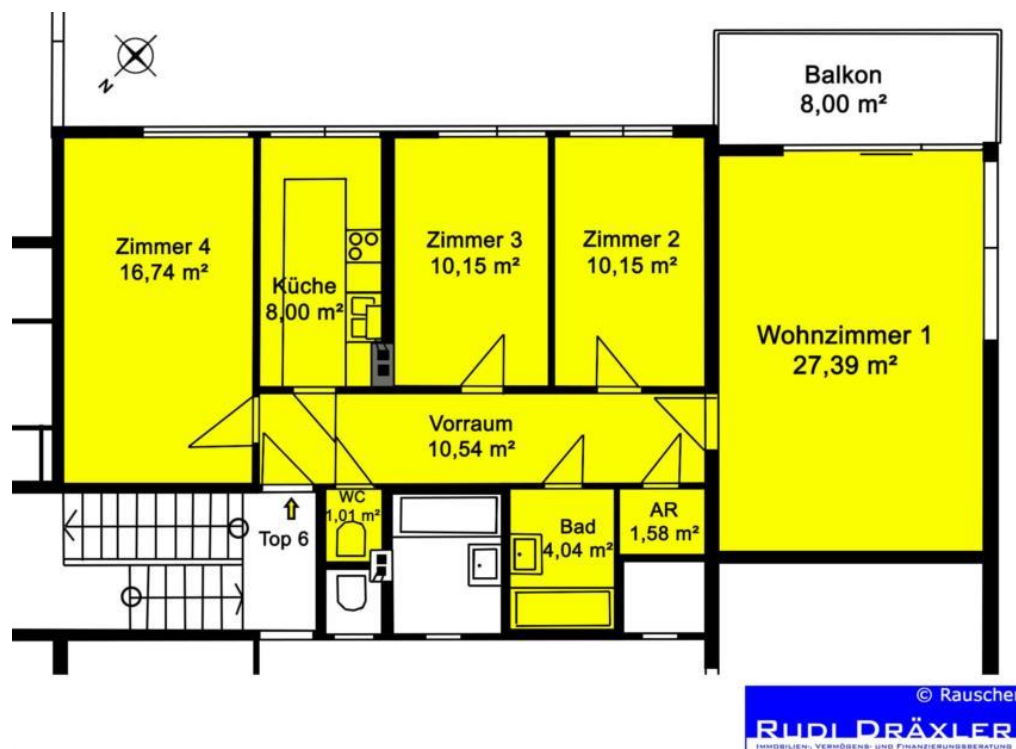
Ebenfalls zum Kauf angeboten wird die im Untergeschoß befindliche **Einliegerwohnung**, welche sich **ideal als Ordination, Massagepraxis oder Büro eignet!** Die ca. 28 m<sup>2</sup> große Wohnung unterteilt sich in Garderobe, Duschbad und ein Zimmer mit Ausgang in den ca. 35 m<sup>2</sup> großen Eigengarten.

Die Beheizung beider Wohneinheiten erfolgt mittels einer Gas-Etagenheizung. Ebenfalls zur Wohnung gehört ein Garagenabstellplatz.

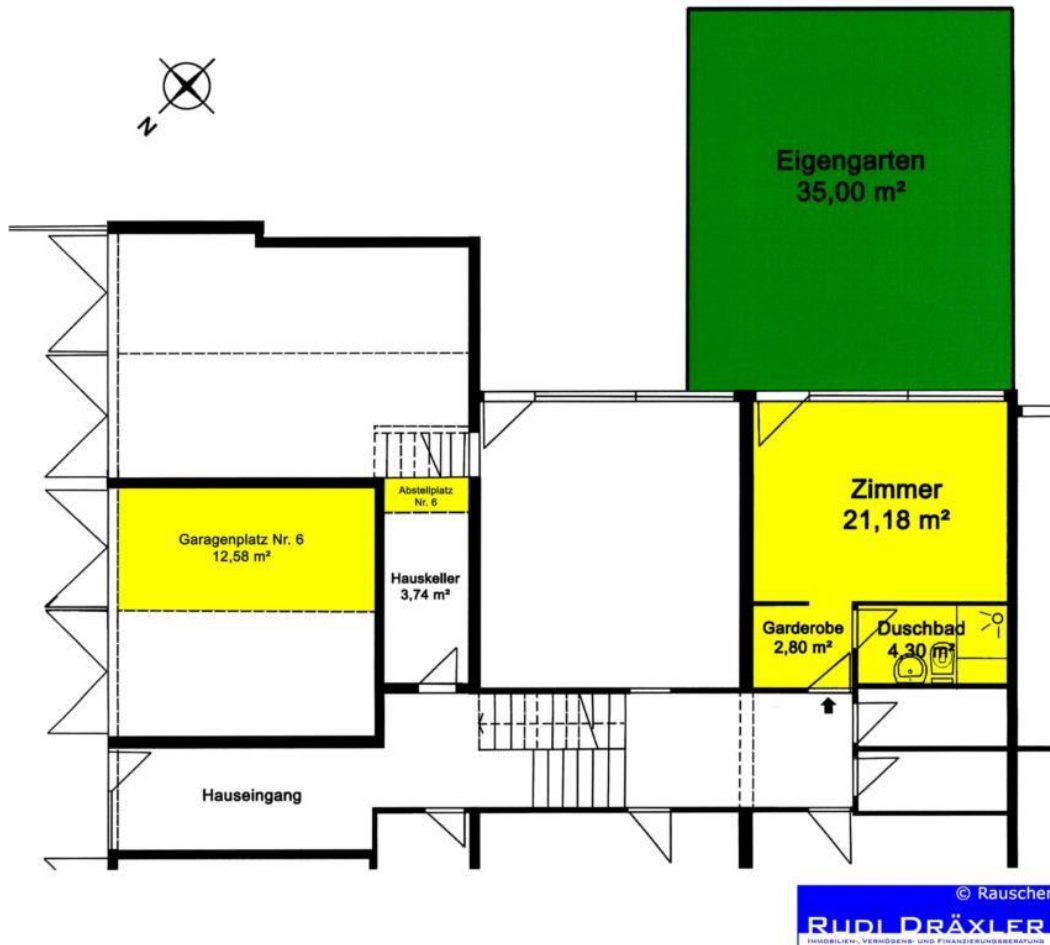
Die Haltestelle der Straßenbahnlinie 41, welche zu Fuß erreichbar, fährt knapp zwanzig Minuten zwischen den Stationen Gersthofer Straße-Scheibenbergstraße und Schottentor am Ring. Der Pötzleinsdorfer Schloßpark und der Türkenschanzpark sind zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar und bieten allen Erholungssuchenden die Möglichkeit zu ausgedehnten Spaziergängen.

Der **Gesamtpreis** (Barkaufpreis € 540.000,-- plus Übernahme Sanierungsdarlehen ca. € 41.850,--) beträgt € 581.850,--. Das **Sanierungsdarlehen** wird über die Hausverwaltung abgerechnet. Die monatliche Rückzahlung beträgt derzeit ca. € 389,--.

Das Objekt in TOP-LAGE von Pötzleinsdorf eignet sich ideal für Familien oder zur Wohn-/Ordinationsnutzung!



**Wohnungsplan Top 6 im Obergeschoß**



### Wohnungsplan Einliegerwohnung im Untergeschoß

Diese Angaben basieren lediglich auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und wurden von uns, da kein Anlass vorliegt an diesen Informationen zu zweifeln, nicht auf ihren Wahrheitsgehalt überprüft. Für die nachträglich festgestellte Unrichtigkeit der Informationen und der zur Verfügung gestellten Unterlagen des Eigentümers wird keine Haftung/Gewähr übernommen. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen und die Verordnung für Immobilienmakler des BM für Handel, Gewerbe und Industrie, BGBl. 297/1996.

Der Ordnung halber weisen wir Sie darauf hin, dass wir Ihnen im Falle eines Kaufabschlusses ein Erfolgshonorar von 3 % des Kaufpreises zuzüglich 20 % gesetzlicher MwSt. verrechnen werden.