

Sanierungshit in wunderschönem Zinshaus, 1190 Wien

Döblinger Hauptstraße 17/4/13, 1190 Wien, Österreich

Wohnfläche: ca. **32,61 m²**

Stockwerk: **3. Stock**

Zimmer: **1**

Gang-WC: **1**

Kaufpreis **225.000,00 €**

Betriebskosten: 75,00 €

Reparaturfonds 39,15 €

Umsatzsteuer: 7,49 €

Monatliche Gesamtbelastung **121,64 €**

Provision: **3%**

Grundbucheintragungsgebühr: **1,1 %** *)

Grunderwerbssteuer: **3,5%**

*) Verweis auf temporäre Befreiung der Grundbuch- und Pfandrechteintragungsgebühr bei dringendem Wohnbedürfnis

Energieausweis gültig bis: **13.10.2031**

Heizwärmebedarf: D **144,90 kWh/m² a**

Gesamtenergieeffizienzfaktor: D **1,98**

Baujahr: **1904**

Ihr Ansprechpartner:

TIROX Immobilienverwaltung GmbH

Tatjana de Giacomo

Mobil: **+43 664 886 222 80**

E-Mail: tatjana.degiacomo@tirox-hv.at

Stand: 08/2024



Die Liegenschaft befindet sich in ausgezeichnetener Lage, im Gemeindebezirk Döbling. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr kann als sehr gut bewertet werden: die Straßenbahnlinie 37 befindet sich nur wenige Meter von der Liegenschaft entfernt (200 m), die U-Bahn Linien U4 und U6 (Haltestelle Spittelau), sind ebenfalls von der Liegenschaft aus fußläufig erreichbar.

Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, sowie Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

Der Währinger Park ist ebenfalls nur einen Steinwurf von der Liegenschaft entfernt.

Das Gebäude wurde 1904 nach den Plänen von Barak & Czada errichtet. Es weist einen typisch gründerzeitlichen Charakter mit neoempirischen Dekorelementen auf. Die Fassade wurde, wie beim Nebengebäude mit Erkern akzentuiert, zudem schmücken Giebel und ein Pfeilerzaun mit Vasenaufsätzen die Ansicht zur Straße. Das Stiegenhaus befindet sich in einem gepflegten und gut erhaltenen Zustand.

Die Wohnung befindet sich auf Stiege 4, im 3. Stock, ein Aufzug ist vorhanden.

Raumaufteilung: Vorzimmer, 1 Zimmer, Gang-WC. Ein Kellerabteil ist verfügbar.

Lage und Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in ausgezeichnetener Lage. Ein vielfältiges Angebot an Restaurants, Lokalen, und Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Nur wenige Minuten von der Liegenschaft entfernt befindet die Haltestelle „Guneschgasse“ der Straßenbahnlinie 37 mit der man gemütlich ins Zentrum der Stadt gelangt (Schottentor). Zudem befindet sich nur 5 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt, die U-Bahn-Station Spittelau, Haltestelle für die Linien U4 und U6.

Folgende **Verkehrsanbindungen** sind fußläufig erreichbar:

Schnellbahn: **R40, REX 4, REX 41, S40**

U-Bahn: **U4, U6**

Straßenbahn: **37, 38**

Bus: **37A, 35A, N8, N35, N36, N38**

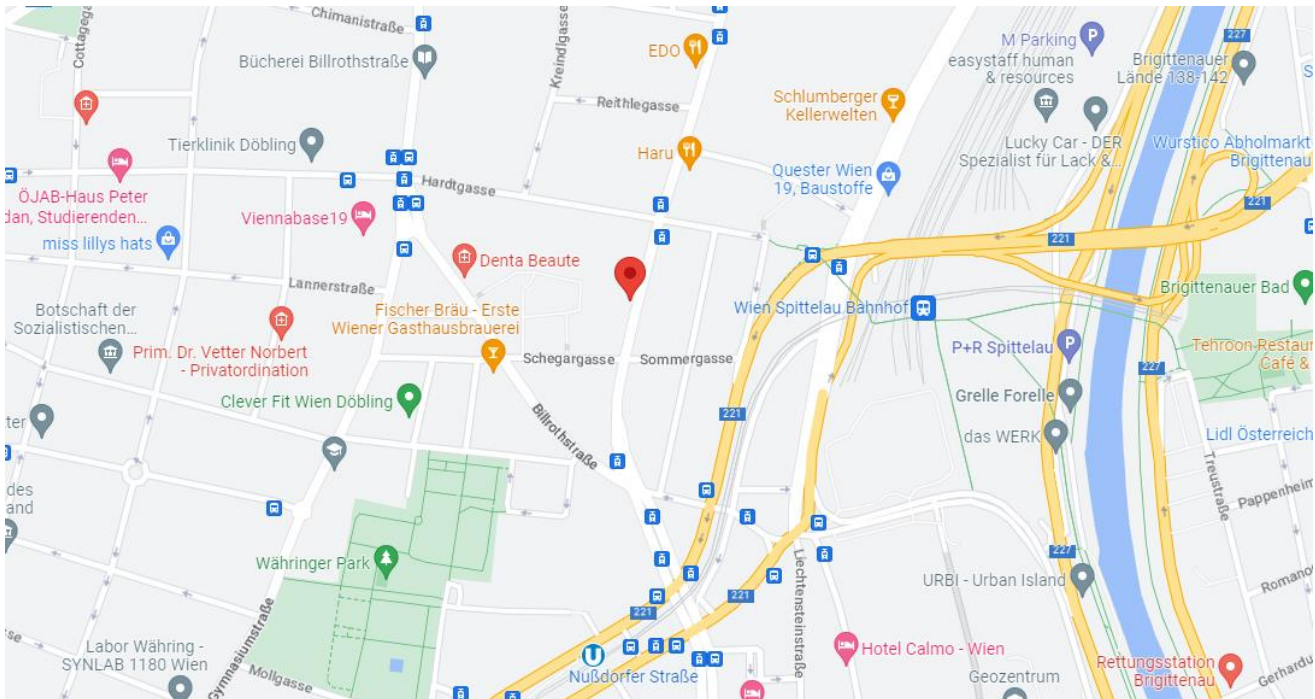
Sonstiges

Der guten Ordnung halber möchten wir festhalten, dass im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einen von Ihnen namhaft gemachten Dritten unser Honorar (gemäß Honorarvereinbarung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) 3% des Verkaufspreises zzgl. der gesetzlichen MwSt. beträgt.

Aufgrund unserer Nachweispflicht können wir nur Anfragen unter Angabe der vollständigen Kontaktdaten (Name, Adresse, Telefonnummer, E-Mail) beantworten. Wir ersuchen um Ihr Verständnis.

Das Angebot ist freibleibend und unverbindlich. Alle Angaben erfolgen anhand von Informationen und Unterlagen, die uns vom Verkäufer und/oder Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr. Alle Flächen- und sonstige Maßangaben sind ca. Angaben und ohne Gewähr. Wir weisen darauf hin, dass wir kraft bestehenden Geschäftsgebrauchs als Doppelmakler tätig sind. Auf ein wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Eigentümer wird hingewiesen. Für den Fall, dass ein Verkaufsabschluss über das von uns angebotene Objekt oder ein zweckgleichwertiges Rechtsgeschäft zustande kommt, gilt eine Vermittlungsprovision gemäß Immobilienmaklerverordnung in der jeweiligen Höhe zzgl. Gesetzlicher USt als vereinbart.

Lage: Döblinger Hauptstraße 17, 1190 Wien



Infrastruktur / Entfernungen (POIs)

Gesundheit

Zahnarzt	350 m
Arzt	600 m
Apotheke	400 m
Krankenhaus	1.900 m
Klinik	750 m

Kinder & Schulen

Kindergarten	260 m
Schule	220 m
Höhere Schule	550 m

Nahversorgung

Supermarkt	230 m
Bäcker	350 m
Einkaufszentrum	1.900 m

Sonstige

Bank	450 m
Geldautomat	180 m
Post	1.700 m
Polizei	1.100 m
Schwimmbad	1.200 m
Parkanlage	750 m

Verkehr

Bus	300 m
Straßenbahn	130 m
U-Bahn	400 m
Bahnhof	400 m

