



LIM-BROKER  
Immobilienvermittlung

Sechsschimmelgasse 6-8/31, 1090 Wien, Alsergrund | Wohnung | Objektnummer: 120741

# HOCHWERTIGE 4 - ZIMMER WOHNUNG IN TOP-LAGE / NÄHE VOLKSOPER (INKLUSIVE INVENTAR)



Ihr Ansprechpartner

**Daniel Masek**

Immobilienberater

+43 660 18 34 006

[dm@lim-broker.at](mailto:dm@lim-broker.at)

[www.lim-broker.at](http://www.lim-broker.at)



LIM-BROKER  
Immobilienvermittlung

## HOCHWERTIGE 4 - ZIMMER WOHNUNG IN TOP-LAGE / NÄHE VOLKSOPER (INKLUSIVE INVENTAR)



### Lage

Nußdorfer Straße, Alserbachstraße, Währinger Gürtel

### Beschreibung

Zum sofortigen Verkauf gelangt diese **ca. 125m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Wohnung** in Top-Lage des **9. Wiener Gemeindebezirks (Alsergrund)**. Das Objekt befindet sich im **4. Liftstock**, in Ruhelage und ist sowohl **süd-westlich, süd-östlich** als auch **nord-östlich** ausgerichtet. Die Wohnung ist größtenteils **zentral begehbar** und verfügt über eine **optimale Raumaufteilung**.

Die 4-Zimmer-Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorzimmer/Flur
- Schlafzimmer mit Badezimmer (Waschbecken, Dusche, WC, Sprossenheizung) ca. 17m<sup>2</sup> NO
- Separates WC mit Fenster und Handwaschbecken
- Küche mit Essmöglichkeit ca. 18m<sup>2</sup> SW
- Wohnzimmer ca. 26m<sup>2</sup> SW
- Schlafzimmer ca. 22m<sup>2</sup> SW-SO
- Badezimmer mit Fenster, zwei Waschbecken, Wanne, Dusche und Sprossenheizung ca. 7m<sup>2</sup>
- Schlafzimmer ca. 17m<sup>2</sup> SO

Bei der Immobilie handelt es sich um ein prachtvolles Jahrhundertwendehaus, dessen Architektur lokalhistorische Bezüge aufweist. Ein Sgraffito über dem Haustor stellt sechs Schimmel dar und weist somit auf die Namensgebung der Gasse hin. Die Jahrhundertwendeliegenschaft wurde 2013 im Zuge des Dachgeschoßausbaus generalsaniert und besteht aus insgesamt 7 Etagen und 27 wohnungseigentumstauglichen Objekten (21 Wohnungen, 6 Geschäftslokale). Die Wohnung selbst wurde **2015** generalsaniert. Im Zuge dessen wurden alle **Elektro, Heizungs- und Wasserleitungen**, der komplette **Fußbodenaufbau**, alle **Kastenfenster**, die **Türen** und noch vieles mehr erneuert. Nur für die Fenster und sämtliche Verbauten wurden **2015 € 162.000,00--** investiert (Rechnungen liegen vor). Die hochwertige Küche ist mit allen Geräten ausgestattet.



## LIM-BROKER

Immobilienvermittlung

Sämtliche Fenster sind im Besitz von **Rollos**. In der Küche und in den Sanitäranlagen wurden **Fliesen** und in den übrigen Räumlichkeiten ein **Fischgrätenparkett** verlegt. Des Weiteren ist die komplette Wohnung mit einer **Fußbodenheizung** versehen. Ein eigenes **Kellerabteil** steht ebenso zur Verfügung. Die Raumhöhe beträgt **3,30m**. Verwaltet wird die Liegenschaft von der **LIM-Management GmbH**.

Die Liegenschaft befindet sich nur wenige Gehminuten von der Nußdorfer Straße und der Alserbachstraße entfernt. Die Nahversorgung ist durch diverse Geschäfte in fußläufiger Distanz bestens gegeben. Die öffentliche Verkehrsanbindung ist als sehr gut zu bezeichnen. Folgende Anbindungen sind umliegend zu finden: **U6 Währinger Straße** (Floridsdorf-Siebenhirten), **40A Währinger Straße** (Schottentor-Döblinger Friedh., F.Dahn-Str.), **40 Währinger Straße** (Schottentor-Herbeckstraße), **41 Währinger Straße** (Schottentor-Pötzleinsdorf), **42 Währinger Straße** (Schottentor-Antonigasse), **37 Nußdorfer Str., Alserbachstr.** (Schottentor-Hohe Warte), **38 Nußdorfer Str., Alserbachstr.** (Schottentor-Grinzing), **33 Nußdorfer Str., Alserbachstr.** (Maroltingergasse-Friedrich-Engels-Platz). Zur Naherholung dienen die umliegenden Parkanlagen (**Lichtentalerpark, Liechtensteinpark, Arne-Karlsson-Park**).

**HINWEIS: IM FALLE EINER ERFOLGREICHEN VERMITTLUNG STELLEN WIR 3% DES KAUFPREISES ZZGL. 20% UST. ALS PROVISION IN RECHNUNG. SOFERN BEDARF BESTEHT, KÖNNEN WIR AUCH GERNE DIE KAUFVERTRAGSERRICHTUNG FÜR 1% ZZGL. 20% UST. ÜBERNEHMEN. AUCH BEI DER FINANZIERUNG KÖNNEN WIR IHNEN GERNE WEITERHELFFEN. FÜR WEITERE FRAGEN STEHT IHNEN HERR DANIEL MASEK SEHR GERNE TELEFONISCH UNTER 0660 / 18 34 006 ODER PER E-MAIL AN dm@lim-broker.at ZUR VERFÜGUNG.**

*Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LB ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder (iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.*

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

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.



## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 125 m <sup>2</sup>	Nutzungsart:	Wohnen
Nutzfläche:	ca. 125 m <sup>2</sup>	Beziehbar:	ab sofort
Gesamtfläche:	ca. 125 m <sup>2</sup>	Eigentumsform:	Wohnungseigentum
		Möbiliar:	Küche, Bad
Etage:	4. Etage	Heizung:	Etagenheizung, Fußbodenheizung
Zimmer:	4		
Bäder:	2		
WCs:	2	Lagebewertung:	sehr gut
Keller:	1	Lärmpegel:	geringe Beeinträchtigung
		Bauart:	Altbau
		Zustand:	vollsaniert
		Baujahr:	1896
		Letzte Generalsanierung:	2015
		Energieausweis	
		Gültig bis:	30.03.2024
		HWB:	104,82 kWh/m <sup>2</sup> a
		fGEE:	1,89

## Ausstattung

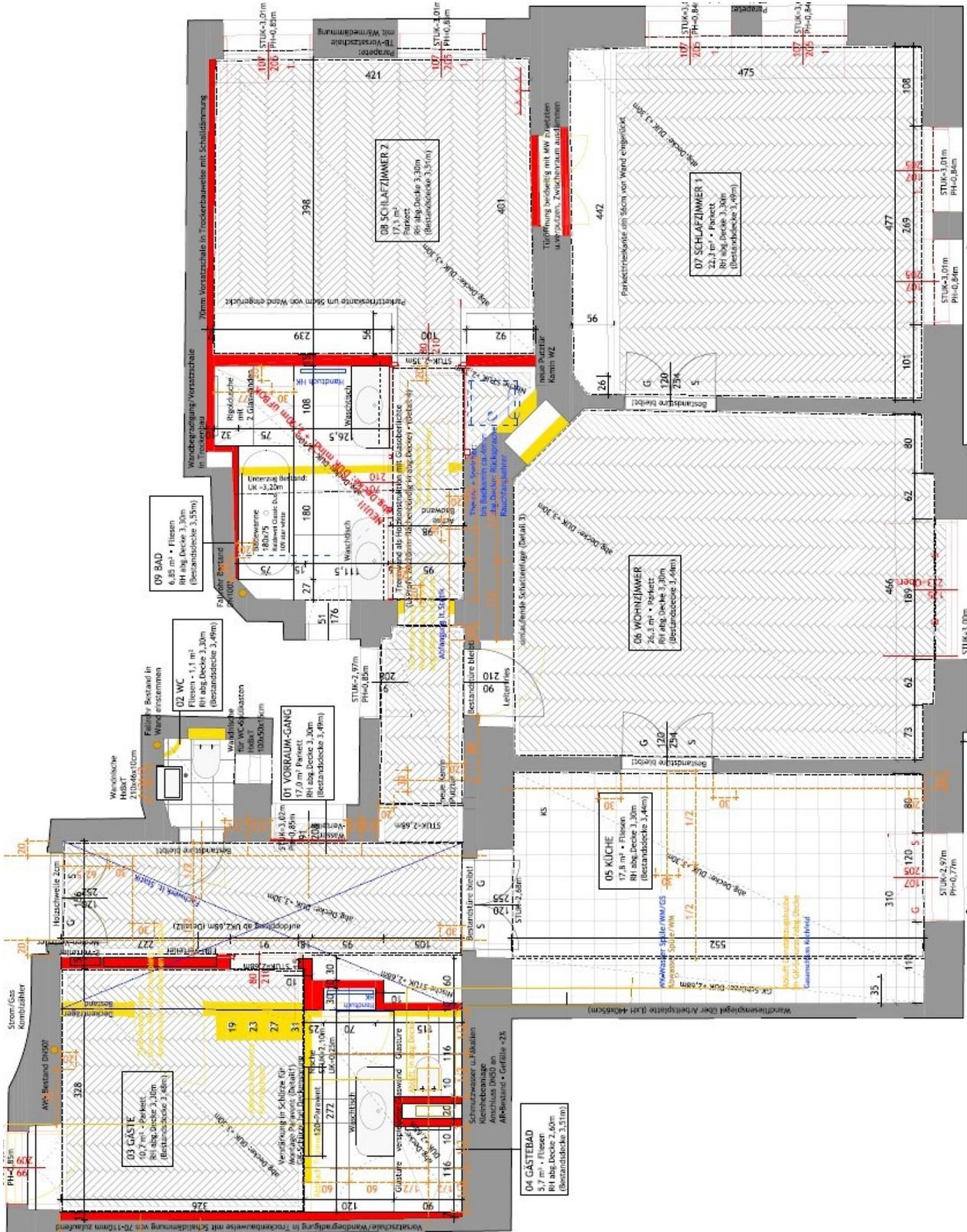
Boden:	Fliesen, Parkett	WCs:	Toilette
Fahrstuhl:	Personenaufzug	Bad:	Badewanne, Dusche, Bad mit WC
Ausblick:	Stadtblick	Küche:	Einbauküche
Fenster:	Innenliegender Sonnenschutz, Doppel- / Mehrfachverglasung	Extras:	U-Bahn-Nähe, Seniorengerecht
Fernsehen:	Kabel / Satelliten-TV		

## Preisinformationen

Kaufpreis:	940.000,00 €	Reparaturrücklage:	21.930,56 € per 31.12.2022
Betriebskosten:	203,28 €	Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Reparaturrücklage:	118,48 €	Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Liftkosten:	37,95 €	Provision:	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Umsatzsteuer:	24,13 €		
Monatliche Gesamtbelastung:	383,84 €		



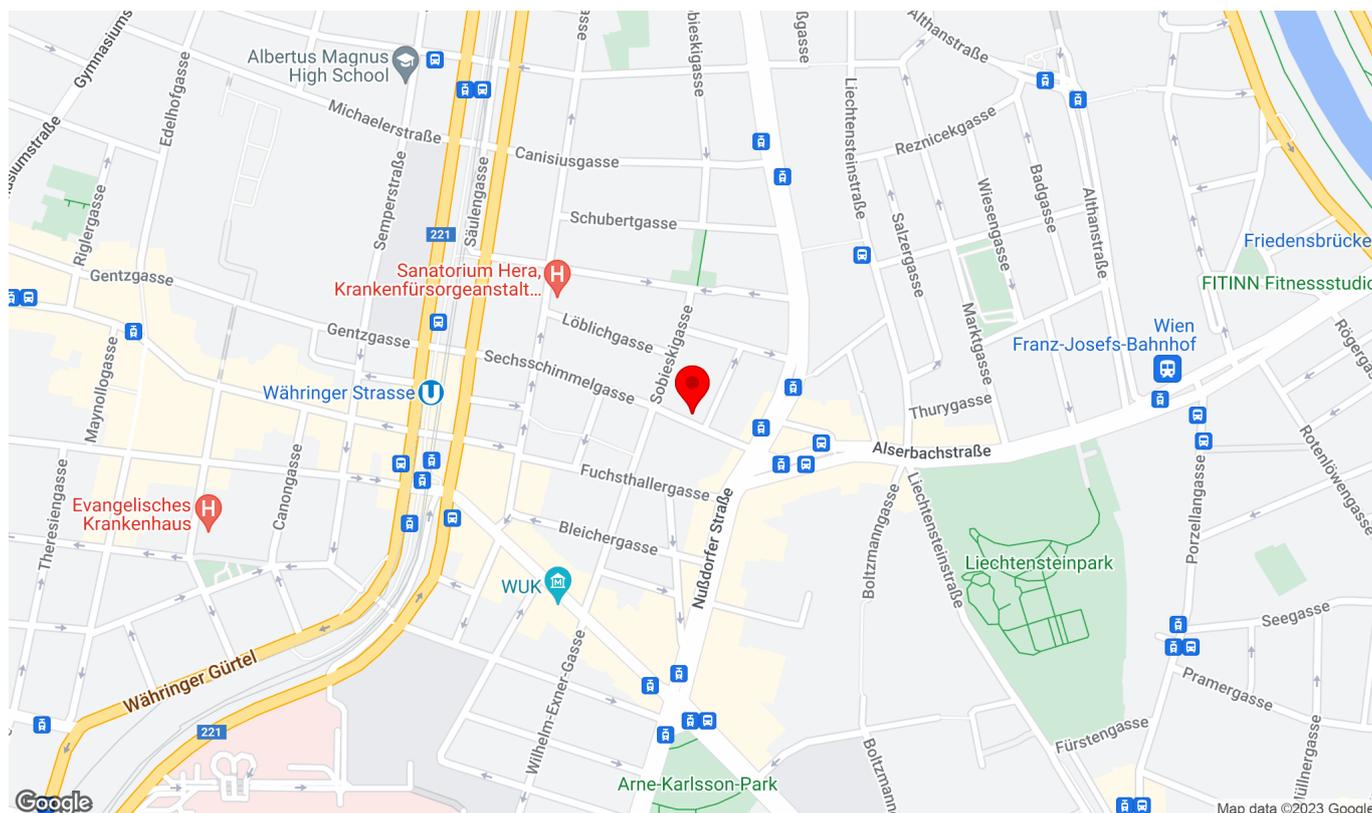
Plan





## Lage

Sechsschimmelgasse 6-8/31, 1090 Wien, Alsergrund



## Infrastruktur/Entfernungen (POIs)

### Gesundheit

Arzt	75 m
Apotheke	150 m
Klinik	200 m
Krankenhaus	550 m

### Nahversorgung

Supermarkt	75 m
Bäckerei	150 m
Einkaufszentrum	1.775 m

### Verkehr

Bus	150 m
Straßenbahn	100 m
U-Bahn	300 m
Bahnhof	325 m
Autobahnanschluss	1.725 m

### Kinder & Schulen

Schule	50 m
Kindergarten	600 m
Universität	375 m
Höhere Schule	400 m

### Sonstige

Bank	125 m
Geldautomat	125 m
Post	75 m
Polizei	300 m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap