



Währinger Gürtel 10/28, 1090 Wien | Wohnung | Objektnummer: 5753

# 91 m<sup>2</sup> DG-Wohnung auf 2 Ebenen



Ihr Ansprechpartner

**Office Aeterna Immobilien**

+43 1 2350088

office@aeterna.immo

www.aeterna.immo

Zentral – Leistbar – Modern

## WOHNEN IM NEUNTEN

Befragt man städtische Wohnungssuchende nach deren Wunschlage, erhält man oft dieselbe Antwort: „zentral gelegen am besten mit direktem U Bahn Anschluss“. Diesem Wunsch wird das Projekt 1090 Währinger Gürtel 10 gerecht. Kleine Einheiten von 30m<sup>2</sup> bis 65m<sup>2</sup> ermöglichen leistbares Wohnen. Ideal für Mieter und Anleger. In Wien gibt es generell eine hohe Mietnachfrage nach Kleinwohnungen. Die unmittelbare Nähe zum Allgemeinen Krankenhaus mit seinen über 9.000 Bediensteten (allein 1.900 Ärzte und 2900 Pflegebedienstete) verstärkt diese Tatsache erheblich. Die U-Bahn ist mit den Stationen Alser Straße und Michelbeuern in 2 Gehminuten erreichbar. Die Straßenbahnlinien 43 und 44 ebenfalls. Vor der Haustüre erstreckt sich eine der beliebtesten Lokal-Meilen Wiens, der Wiener Gürtel. Mit seinen unzähligen Lokalitäten in den Stadtbahnbögen ist er einer der Szene Standorte für Entertainment und Lifestyle. Kulturgenuss bietet aber auch die Volksoper – nur eine Station mit der U Bahn entfernt. In die andere Richtung geht's direkt zur beliebten „Lugner City“.

Das Altwiener Zinshaus, welches in den 90er Jahren des vorletzten Jahrhunderts errichtet wurde, wird zur Gänze revitalisiert. Auf zwei neuen Dachgeschossebenen werden 4 Maisonette-Wohnungen mit je knapp 100m<sup>2</sup> + Terrassen konzipiert. In den Regelgeschoßen inkl. Erdgeschoß werden 24 Wohneinheiten mit Raumhöhen von bis zu 3,3 m geschaffen. Hofseitig entstehen 2 kleine Gartenwohnungen mit großem Eigengarten. Die Hälfte der Wohnungen bekommt einen hofseitigen Balkon. Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum befinden sich in Eingangsnähe. Jede Wohnung erhält ein Kellerabteil.

Ein Projekt bei dem sowohl Anleger als auch Eigennutzer voll auf ihre Rechnung kommen.

Fertigstellung Gesamtanlage inkl. Dachausbau Juni 2020.



## Beschreibung

Neben dem AKH mit direkter Anbindung an die U6 entsteht ein neues Projekt der trivium Gruppe. Kleine Wohneinheiten von 30 m<sup>2</sup> bis 70m<sup>2</sup> in zentraler Lage des 9. Bezirks bieten vor allem Anlegern eine nachhaltig gute Vermietbarkeit. Wohnungen ab 2 Zimmern und die hochwertig ausgestatteten Dachgeschosswohnungen bieten aber auch Eigennutzern puren Wohnkomfort.

Die Fertigstellung ist für das 3. Quartal 2019 geplant.

### Top 28:

Wohnebene 1 bietet zwei getrennte Schlafzimmer, ein Bad mit Badewanne, ein getrenntes WC und einen knapp 7m<sup>2</sup> großen Balkon. Über eine Treppe gelangen Sie auf die Ebene 2. Diese besticht durch eine offene Wohnküche mit direkten Ausgängen auf beiden Seiten zu den zwei Terrassen. Über den Dächern von Wien, im beliebten 9. Bezirk. Eine Wohnung, in die man sich gerne verlieben darf.

Entweder als Eigentums-Wohnung oder aber auch perfekt als Vorsorge-Wohnung nutzbar.

Preis für Anleger: € 557.400 zzgl. USt

Preis für Eigennutzer: € 599.800

Anleger aufgepasst: Nachhaltig gut vermietbar!

## Ausstattung

Fliesen, Parkett, Gas, Personenaufzug, Dusche, Nordwestbalkon / -terrasse, Südostbalkon / -terrasse, WG geeignet, Fahrradraum, Gäste-WC, Schlüsselfertig mit Keller

## Eckdaten

Wohnfläche:	ca. 90,61 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	ca. 90,61 m <sup>2</sup>
Terrassenfläche:	ca. 25,21 m <sup>2</sup>
Balkonfläche:	ca. 8,4 m <sup>2</sup>
Etage:	1. DG / Maisonette 1. + 2. DG
Zimmer:	3
Terrassen:	2
Balkone:	1
Nutzungsart:	Wohnen, Anlage



**aeterna**IMMOBILIEN  
LIVING | INVEST

Heizung:



Fußbodenheizung

Bauart: Neubau  
HWB: **B** 31,84 kWh/m<sup>2</sup>a  
fGEE: **A** 0,82

## Preisinformationen

Kaufpreis:	599.800,00 €
Grundbucheintragungsgebühr:	1,1 %
Grunderwerbsteuer:	3,5 %
Provision:	3,60% des Kaufpreises inkl. USt.



## Lage

Alsergrund – traditionell und modern zugleich

Der Alsergrund gehört flächenmäßig nicht zu den größten Wiener Bezirken, aber dieser kompakte Stadtteil hat trotzdem einiges zu bieten.

Durch seine vielfältigen Bildungseinrichtungen ist der Alsergrund ein „junger“ Bezirk, da viele Studenten und Schüler die Straßen, die Cafes und die unzähligen Fastfood Lokale bevölkern. Zu den bekanntesten Schulen zählt das Lycee Francais de Vienne, das Wasa Gymnasium und das Erich-Fried Realgymnasium.

Aushängeschild des Bezirkes ist allerdings das AKH – eines der modernsten Krankenhäuser Europas und die Medizinische Universität Wien, die über die meisten Studienplätze für Medizinstudenten in ganz Europa verfügt.

200 Meter zum AKH

2 Minuten Fußweg zu U6 und 43er Station Alser Straße

