

**++ Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau mit ZWEI  
Kaminanschlüssen + Unter Sankt Veit U-BAHN + 4-Zimmer  
125m<sup>2</sup> + VERANDA 5,33m<sup>2</sup> ++**



**Objektnummer: 1587/64623**

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	125,80 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,50 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	649.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

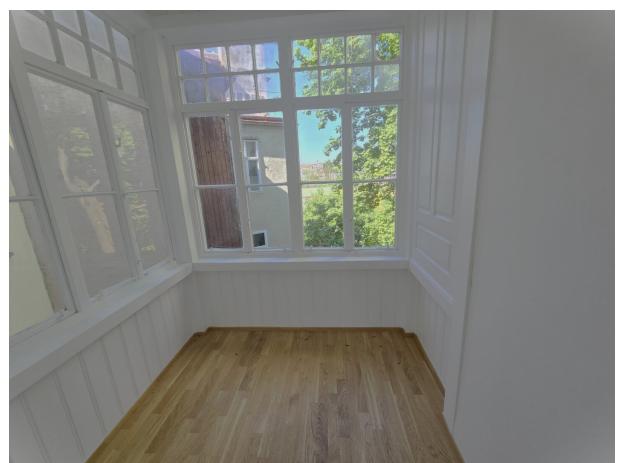
## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH  
Aßmayergasse 60 / 1  
1120 Wien



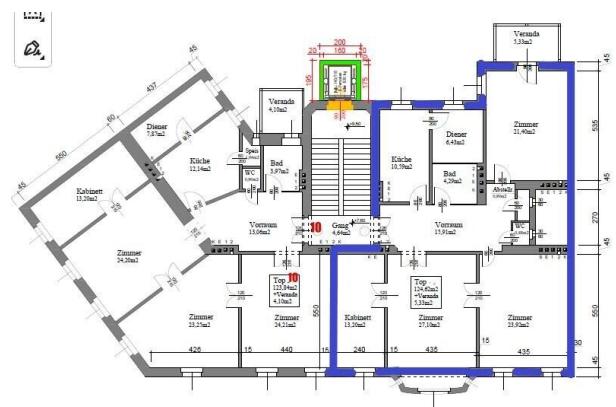
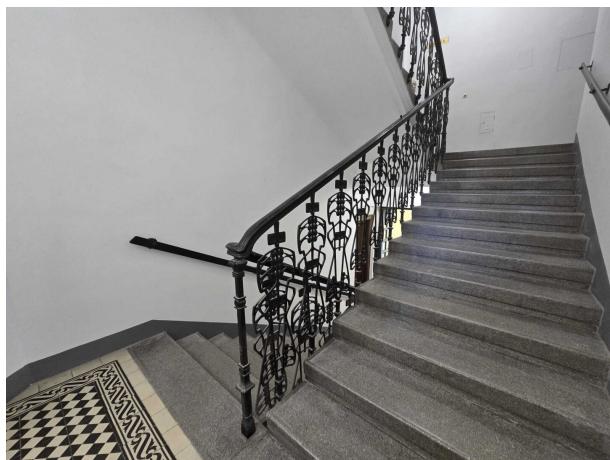
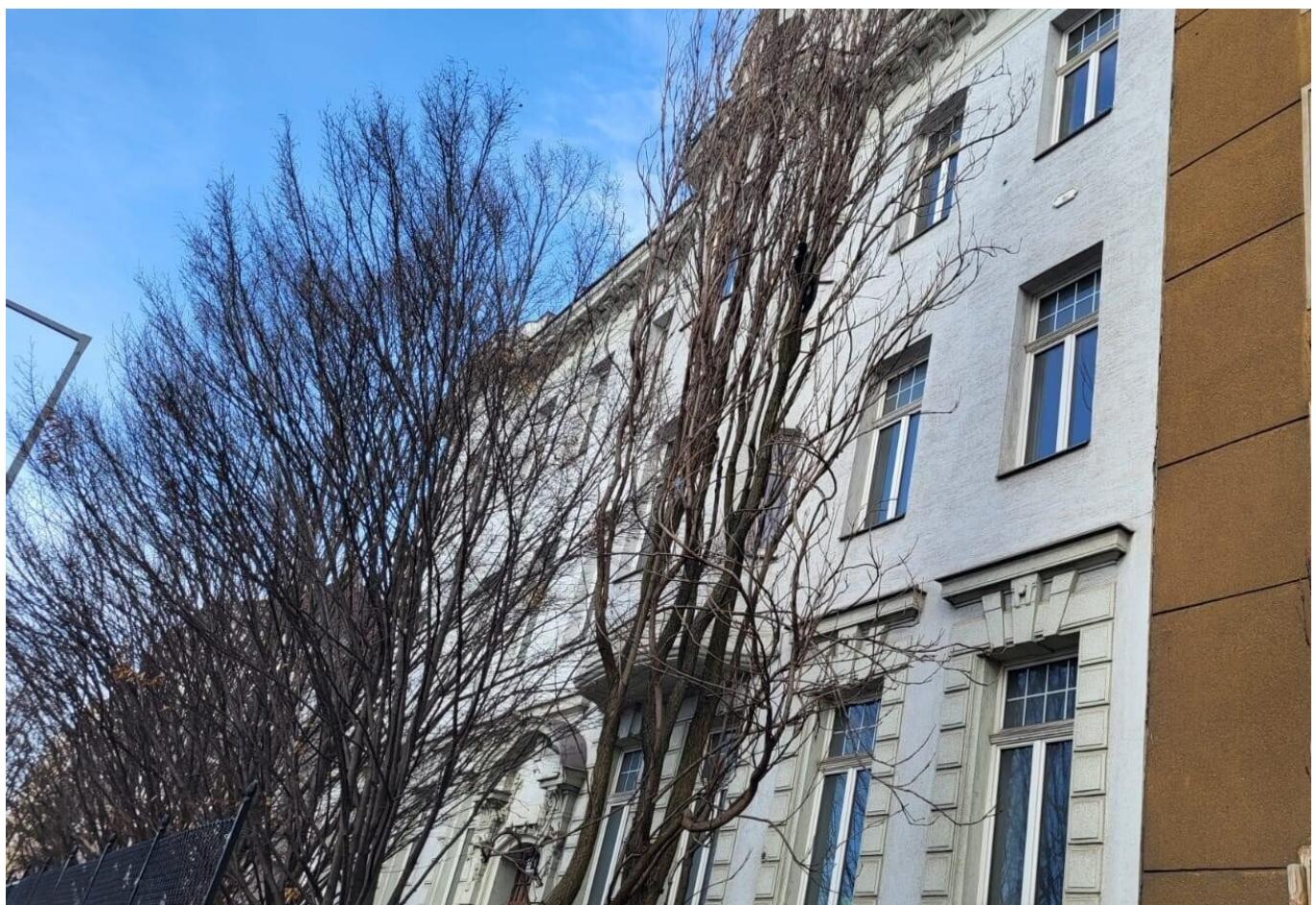


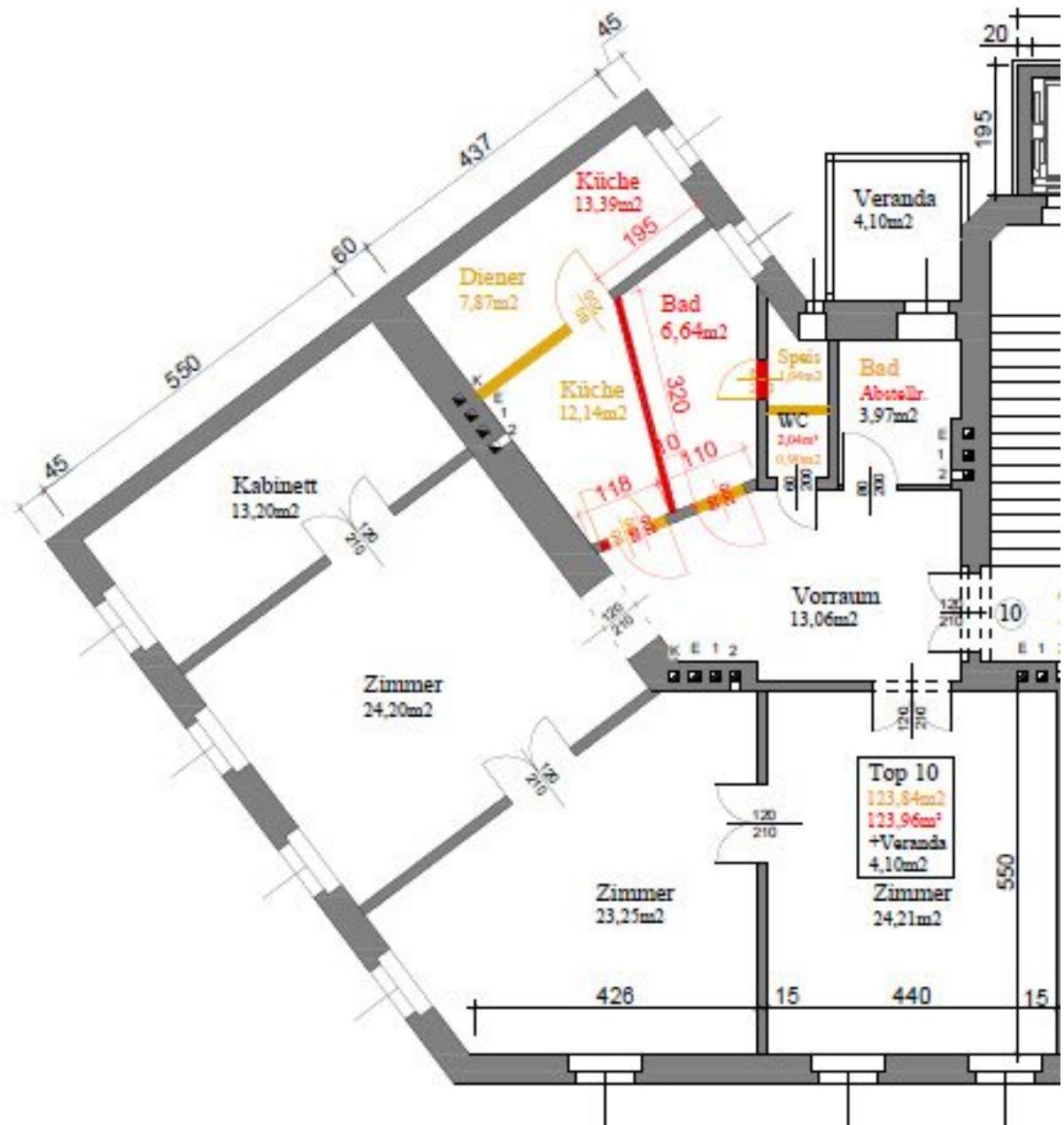












G

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großräumige auf ca. 125m<sup>2</sup> aufgeteilte Wohnung in einem klassischen Altbauhaus BJ 1910.

Ab Februar 2024 wird auf Kosten des neuen Besitzers des Zinshauses mit der Sanierung des Gebäudes begonnen und Ende September 2024 fertiggestellt.

Die helle 5-Zimmer Altbau Wohnung im Jugendstil besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räumen und Flügeltüren, Hohe Wände, die großen Fenster welche charakteristisch für Altbauwohnungen sind und viel Helligkeit in die Zimmer bringen.

Die lichtdurchflutete Wohnung im 2. Liftstock mit Veranda ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum 15,91m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer1 13,20m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer2+3+4 51,00m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer5 10,59m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Küche 27,80m<sup>2</sup>, Boden verfliesst
- + Bad 4,29m<sup>2</sup>, Bad mit Dusche und Waschmaschinenschluss ausgestattet
- + Abstellraum 0,90m<sup>2</sup>, mit Fenster ausgestattet
- + Toilette 0,88m<sup>2</sup>, mit Fenster ausgestattet

---

gesamt 124,62m<sup>2</sup>

- + Veranda 4,10m<sup>2</sup>

## **AUSTATTUNG:**

- + Hohe Wände, charakteristisch für Altbauwohnungen
- + Fischgrätenparkett
- + Flügeltüren
- + mit zwei Kaminen ausgestattet
- + Lift
- + Veranda 5,33m<sup>2</sup> Innenhof seitig
- + mit Küche ausgestattet
- + 2fach verglaste Sprossenfenster
- + Abstellraum mit Fenster ausgestattet
- + Kellerabteil ca. 1,5m<sup>2</sup>

## **BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUNG**

Bewirtschaftungskosten 10% --120,0/1.158,0 Anteile €310,88

Liftkosten                    10% 120,0/749,0      Anteile € 80,11

Reparatur Fonds            0% 120,0/1.158,0      Anteile € 37,03

Rep.Fonds Lift            0% 120,0/749,0      Anteile €25,06

Netto € 453,08 +USt € 39,10

Gesamtbetrag € 492,18

In diesem sanierten Haus befinden sich noch 4 weitere Wohnungen

TOP 11 ----- 60,31m<sup>2</sup>

**TOP 06 -----116m<sup>2</sup> plus Veranda 5,33m<sup>2</sup>**

**TOP 07 ----- 124,62m<sup>2</sup>, Verkauft**

**TOP 05 ----- 129,57m<sup>2</sup>, Veranda/Loggia 4,10m<sup>2</sup> VERKAUFT**

**NEUBAU BJ1982**

**TOP 12 ----- 42,00m<sup>2</sup>Verkauft**

TOP 13 ----- 67,00m<sup>2</sup> (Galerie 12m<sup>2</sup>)

TOP 14 ----- 88,00m<sup>2</sup> (22m<sup>2</sup>Galerie)

#### **LAGE/INFRASTUKTUR:**

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles nötige für den täglichen Gebrauch (Geschäfte, Post, Banken, Schule, etc...)

Die U-Bahn Station U4 Unter Sankt Veit ist in 100 Meter fußläufig erreichbar.

Ebenfalls ganz in der Nähe und zu fuß erreichbar befindet sich Stationen der Buslinie 47A sowie Straßenbahnlinien 49 und 52,

welche auch für eine gute Verkehrsanbindung ins Wiener Zentrum sorgen.

HWB 125,02 kwh/m<sup>2</sup>a

Klasse: D

fGEE 2,33

Klasse: D

gültig bis 21.04.2029

**Kaufpreis: € 649.000,- geldlasten- und bestandsfrei**

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

**BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON**

**(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.**

Weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw.

sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Des Weiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <1.000m

Post <1.000m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap