

**++ Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau + Nur noch  
3-Neubau Wohnungen und 3 Altbauwohnungen + U4 Unter  
Sankt Veit +**



**Objektnummer: 1587/64484**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	88,00 m²
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,02 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	435.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	138,71 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Snezana Benes**

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

T +43 1 810 07 33  
H +43 699 11 608 706  
F +43 1 810 07 33 24









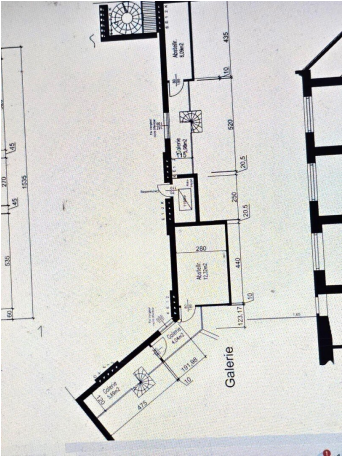


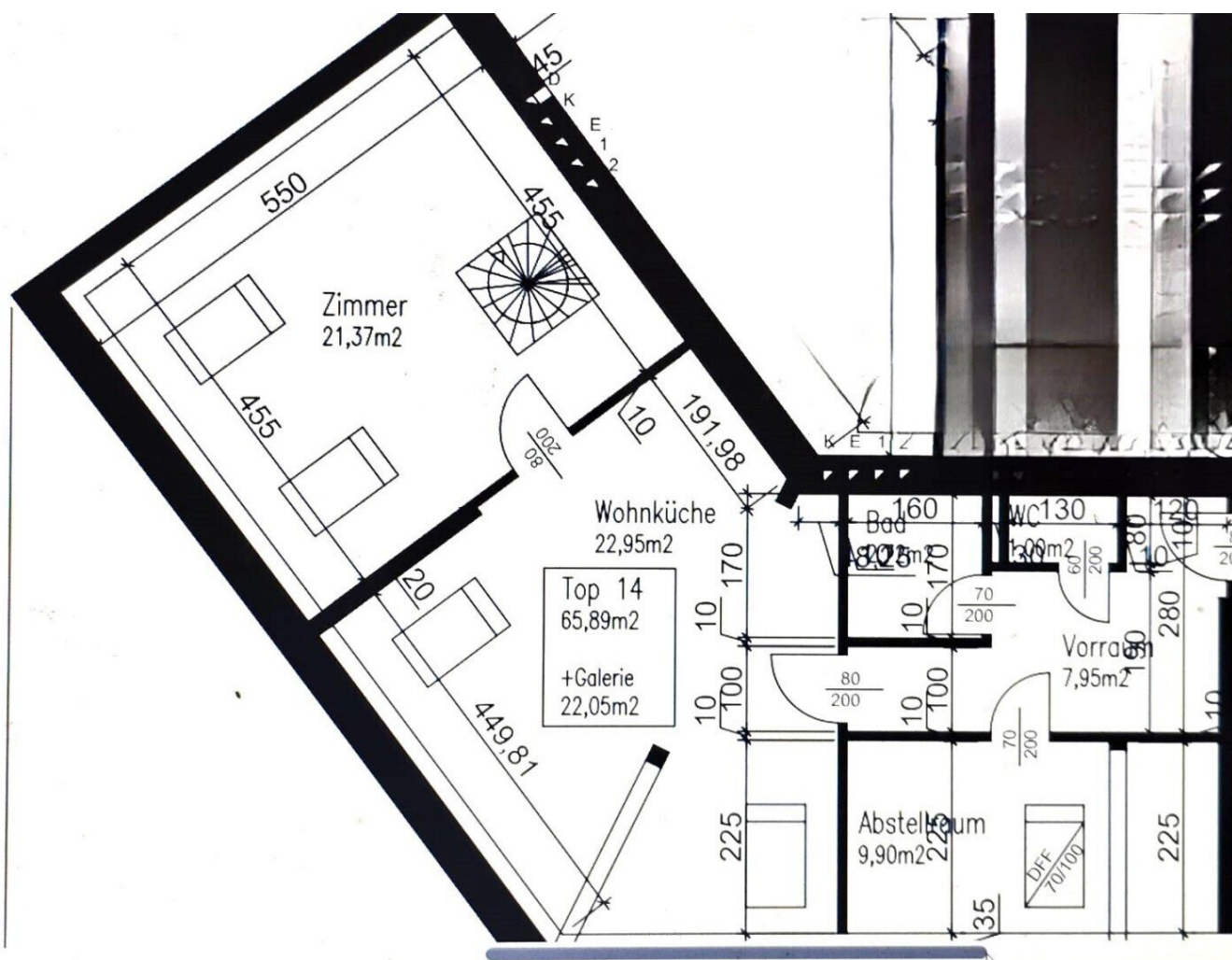












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese (Erstbezug) im Jahre 1982 ausgebaute Dachgeschoßwohnung in einem klassischen Altbaustilhaus - Jugendstil -

Die helle 2-Zimmer Dschgeschoßwohnung besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räume.

Die lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

+ Vorraum 07,95m<sup>2</sup>, mit Eichenparkett ausgestattet

+ Wohn-Essküche 44,42m<sup>2</sup>, mit Eichenparkett ausgestattet leicht möglich ein wunderschönes 2.Schlafzimmer zu bekommen

Der Wohnessbereich kann leicht geteilt werden, um einen zusätzlichen separaten Raum zu erhalten. Weiters

befindet sich in diesem eine schöne Wendeltreppe, welche zur 22,05m<sup>2</sup> großen Galerie führt.

+ Schlafzimmer 09.90m<sup>2</sup>, mit Eichenparkett ausgestattet

+ Bad 02.72m<sup>2</sup>, mit Wanne ausgestattet, verflies

+ Toilette 01.00m<sup>2</sup>, mit Handwaschbecken, verflies

---

gesamt 65,69m<sup>2</sup>

+Galerie 22,05m<sup>2</sup>

---



Gesamtfläche 87,74m<sup>2</sup>

#### AUSSTATTUNG:

+ Eichenparkett

+ Lift

+ 2fach verglaste Fenster

+ Vaillant Gastherme

+ Grohe Armaturen

+ Waschmaschinenanschluss

**In diesem sanierten Haus befinden sich im Dachgeschoß noch 2 weitere Bj1982 Wohnungen mit gleicher Ausstattung**

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

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

#### **Sowie Altbauwohnungen**

**TOP 05 ----- 120,57 m<sup>2</sup>plus Veranda 4,1m<sup>2</sup> VERKAUFT**

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

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

TOP 10 ----- 123,85m<sup>2</sup>, Veranda/Loggia 4,1m<sup>2</sup>

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

#### LAGE/INFRASTRUKTUR:

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.

#### ENERGIEEFFIZIENZ

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

Klasse: D

fGEE 2,33

Klasse: D

gültig bis 21.04.2029

Kaufpreis: € 435.000,- 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.

Wir 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. Desweiteren 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 <1.000m

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 <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap