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

Objektnummer: 1587/64697

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	116,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	549.000,00 €
Betriebskosten:	208,60 €

Provisionsangabe:

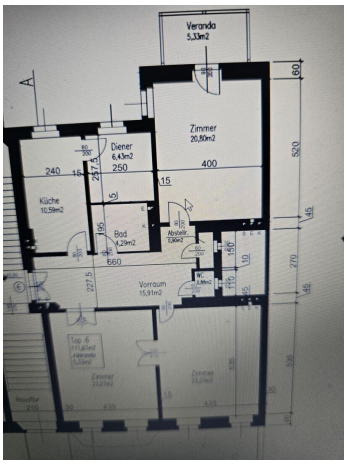
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

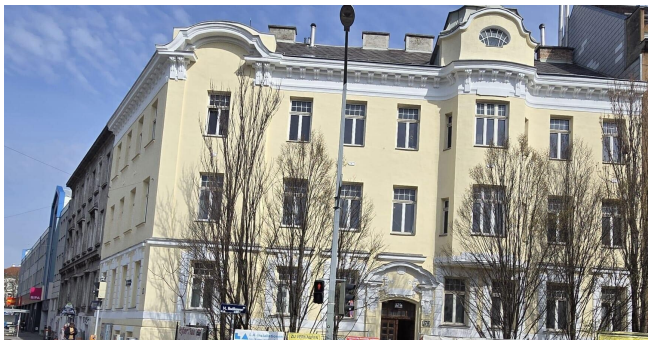
Ihr Ansprechpartner

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


Veranda
5,33m2
Zimmer
20,80m2
Diener
6,43m2
250
400
240
15
Küche
10,58m2
Bad
4,29m2
660
Vorraum
15,91m2
520
270



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großräumige auf ca. 111m² aufgeteilte 3 Zimmerwohnung mit separater Küche und Esszimmer in einem klassischen Altbaustilhaus

Diese 3-Zimmer Altbau Wohnung im Jugendstil besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räume mit Flügeltüren, sowie hohe Wände, große Fenster , welche viel Helligkeit in der gesamten Wohnung bringt.

Die lichtdurchflutete und sanierte Wohnung mit Veranda ist auf folgendermaßen aufgeteilt:

+ Vorraum 15,91m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet

+ Zimmer1 23,27m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet

+ Zimmer2 23,27m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet

+ Zimmer3 20,80m², mit Kamin und Zugang zur Veranda - Hofseitig

+ Küche 10,59m², Boden verfliest - Hofseitig

+ Essplatz 06,43m², Boden verfliest - Hofseitig

+ Bad 04,29m², Wanne und mit Waschmaschienenaschluss ausgestattet

+ Abstellraum 0,90m², mit Fenster ausgestattet

+ Toilette 0,88m², mit Fenster ausgestattet

---

gesamt 111,67m²

+ Veranda 5,33m²

AUSTATTUNG:

+ Hohe Wände (über 3,5 Meter), charakteristisch für Altbauwohnungen

+ Fischgrätenparkett

+ Flügeltüren

+ Kamin

+ Lift

+ Veranda 5,33m² Innenhofseitig

+ 2fach verglaste Fenster

+ Abstellraum mit Fenster ausgestattet

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/m²a

Klasse: D

fGEE 2,33

Klasse: D

gültig bis 21.04.2029

Kaufpreis: € 549.000,- geldlasten- und bestandsfrei

In diesem sanierten Haus befinden sich noch 3 weitere Wohnungen .

TOP 05 ----------120,57 plus Veranda 4,1m² VERKAUFT

TOP 07 ---------- 124,62m², Verkauft

TOP 10 ---------- 123,85m², Veranda/Loggia 4,1m²

TOP 11 ---------- 60,31m²

NEUBAU BJ1982

TOP 12 ---------- 42,00m²Verkauft

TOP 13 ---------- 67,00m² (Galerie 12m²)

TOP 14 ---------- 88,00m² (22m²Galerie)

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