

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



Objektnummer: 1587/64724

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

Zahlen, Daten, Fakten

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

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



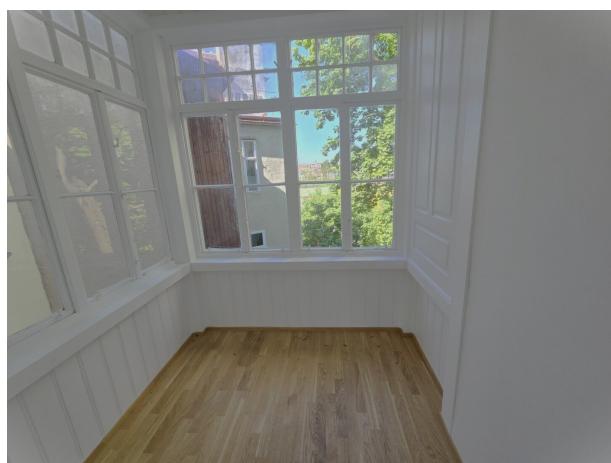
Snezana Benes

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

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



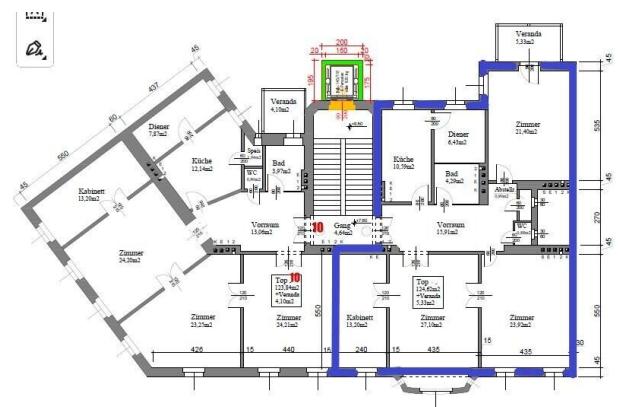
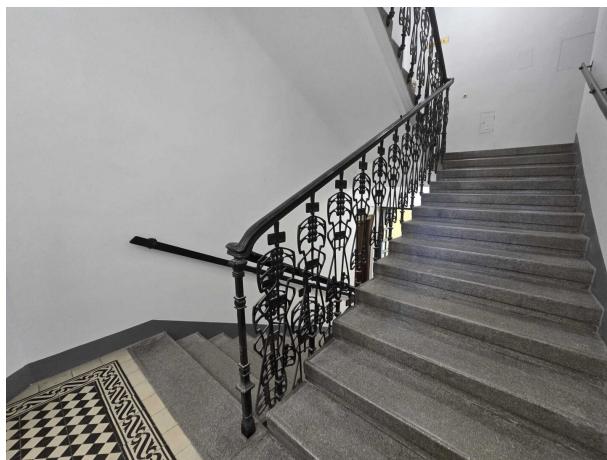
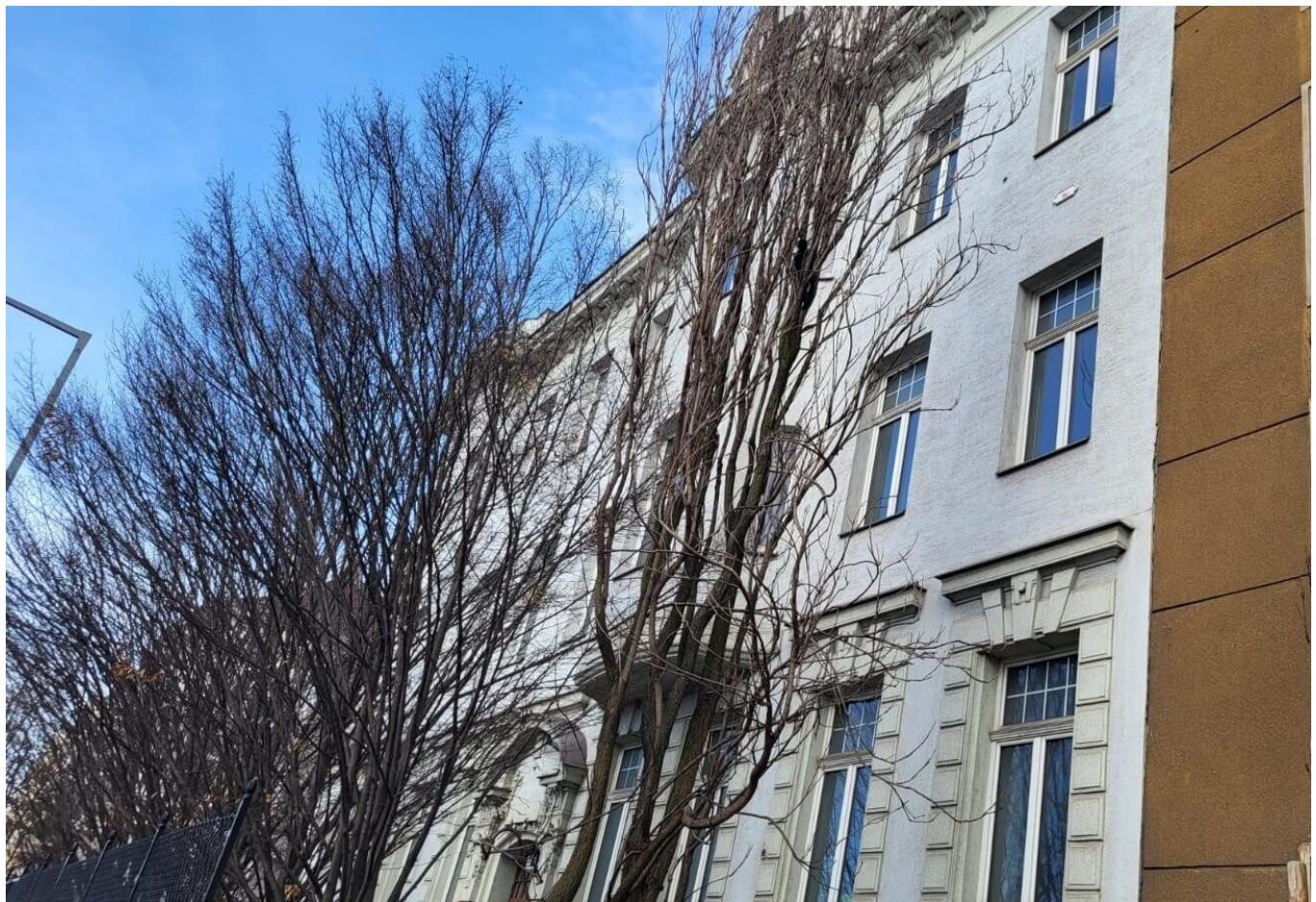




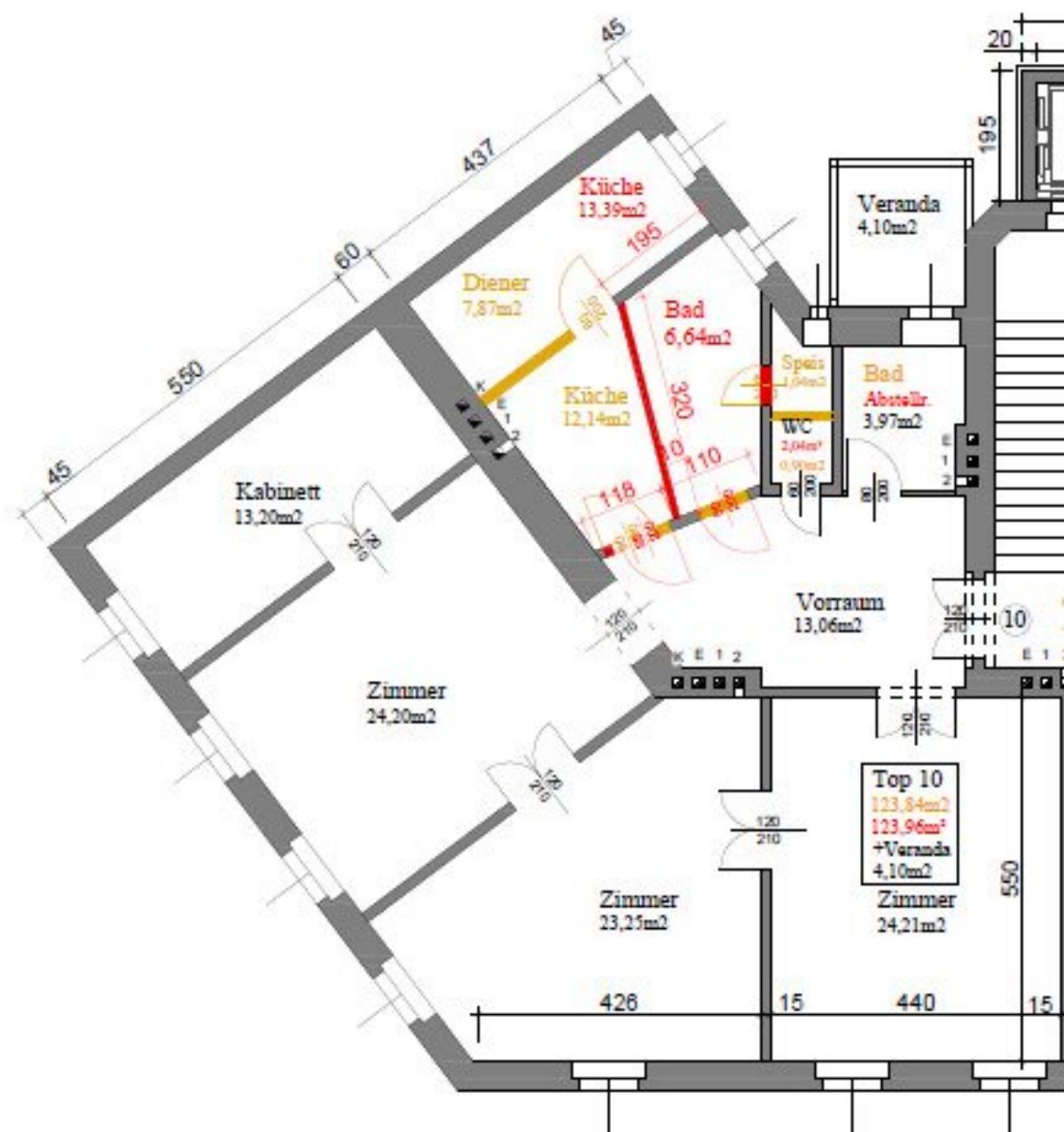








Grundriss 2. Stock 1:100



Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großräumige auf ca. 125m² 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 Jänner 2025 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 15,91m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer1 13,20m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer2+3+4 51,00m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer5 10,59m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Küche 27,80m², Boden verfliesst
- + Bad 4,29m², Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet
- + Abstellraum 0,90m², mit Fenster ausgestattet
- + Toilette 0,88m², mit Fenster ausgestattet

gesamt 124,62m²

- + Veranda 4,10m²

AUSTATTUNG:

- + Hohe Wände, charakteristisch für Altbauwohnungen
- + Fischgrätenparkett
- + Flügeltüren
- + mit zwei Kaminen ausgestattet
- + Lift
- + Veranda 5,33m² Innenhofseitig
- + mit Küche ausgestattet
- + 2fach verglaste Sprossenfenster
- + Abstellraum mit Fenster ausgestattet
- + Kellerabteil ca. 1,5m²

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 3 weitere Wohnungen

TOP 06 ----- 116m² plus Veranda 5,33m²

TOP 07 ----- 124,62m², Verkauft

TOP 05 ----- 129,57m², Veranda/Loggia 4,10m² VERKAUFT

TOP 11 ----- 60,31m²

NEUBAU BJ1982

TOP 12 ----- 42,00m²Verkauft

TOP 13 ----- 67,00m² (Galerie 12m²)

TOP 14 ----- 88,00m² (22m²Galerie)

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: € 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.

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. 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 <1.000m
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