

**ERSTBEZUG + NEUBAU BJ 1982 +
DACHGESCHOSSWOHNUNG + bei U4 Station Unter St Veit**



Objektnummer: 1587/64741

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	42,09 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	229.000,00 €
Betriebskosten:	72,82 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

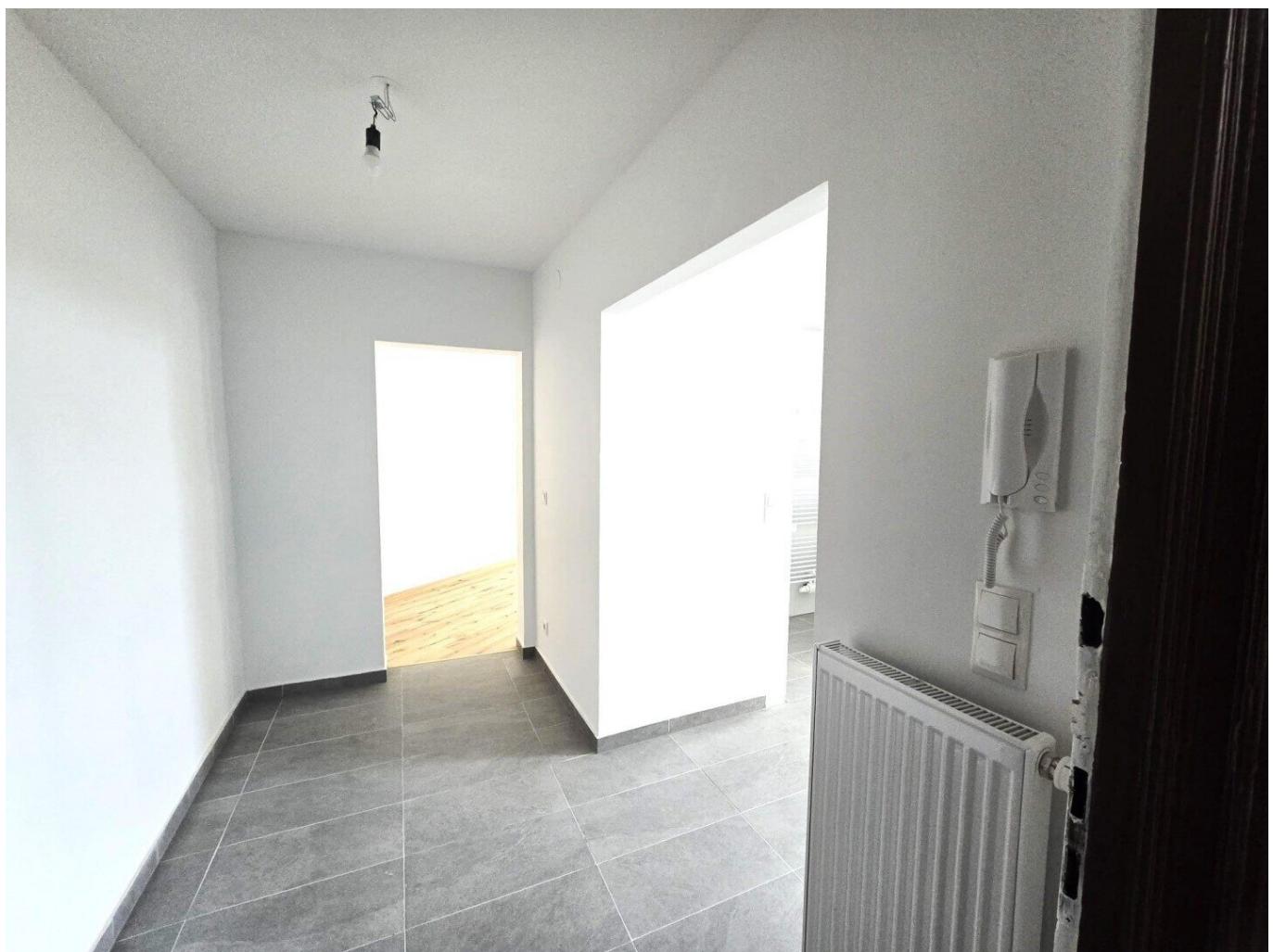


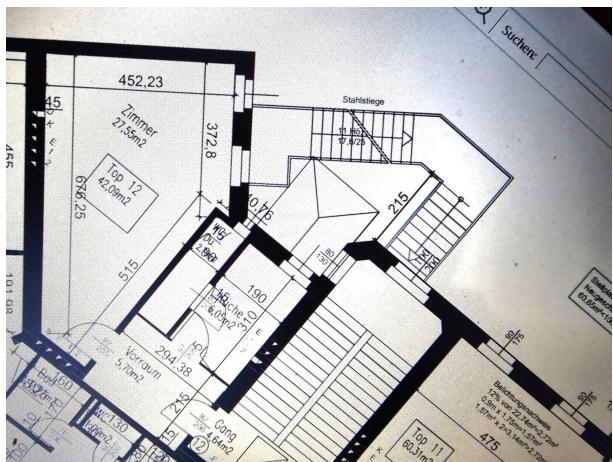
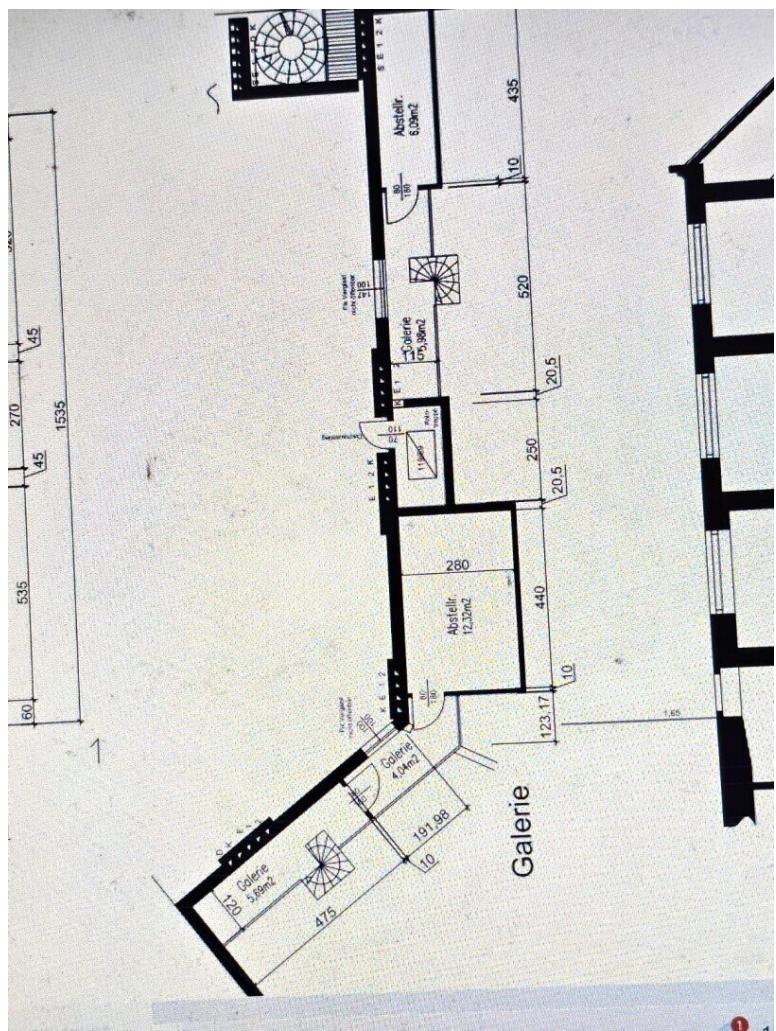
Andreas Lux

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

H +43 660 18 25 085









Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese Dachgeschoßwohnung in Erstbezugszustand in einem klassischen Altbaustilhaus - Jugendstil -

Die helle 1-Zimmer Dachgeschoßwohnung ist leicht trennbar um ein zweites Schlafkabinett/Zimmer zu bekommen und durch Ihre gute Aufteilung sowie mit möglichen Zugang zum begehbaren Flachdach bietet einen sehr angenehmen Lebensstil.

Die lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum 05,70 m², mit Eichenparkett ausgestattet
- + Wohnschlafzimmer 27,55 m², mit Eichenparkett ausgestattet
- + Küche 06,05 m², verfliesst
- + Bad 02.79 m², mit Wanne ausgestattet, verfliesst

gesamt 42,09 m²

begehbares Flachdach 69,54 m² (es besteht die Möglichkeit dies zu kaufen und als große Dachterrasse zu nutzen)

AUSSTATTUNG:

- + Eichenparkett
- + Lift
- + 2fach verglaste Fenster
- + Vaillant Gastherme
- + Grohe Armaturen
- + Waschmaschinenanschluss

In diesem sanierten Haus befinden sich im Dachgeschoß noch 3 weitere Bj1982 Wohnungen mit gleicher Ausstattung

TOP 11 ----- 60,31 m²

TOP 13 ----- 67,00 m² (Galerie 12 m²)

TOP 14 ----- 88,00 m² (22 m²Galerie)

Sowie Altbauwohnungen

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

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

TOP 07 ----- 124,62 m², Verkauft

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

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.

ENERGIEEFFIZIENZ

HWB 125,02 kwh/m²a

Klasse: D

fGEE 2,33

Klasse: D

gültig bis 21.04.2029

Kaufpreis: € 229.000,- 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.

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