++ ERSTBEZUG +RUHELAGE + NEUBAU BJ1982 + DACHGESCHOSSWOHNUNG Jugendstilhaus bei U4 Unter St Veit ++

Objektnummer: 1587/64742

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	60,51 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	299.990,00 €
Betriebskosten:	104,03 €
Sonstige Kosten:	120,00 €

Provisionsangabe:

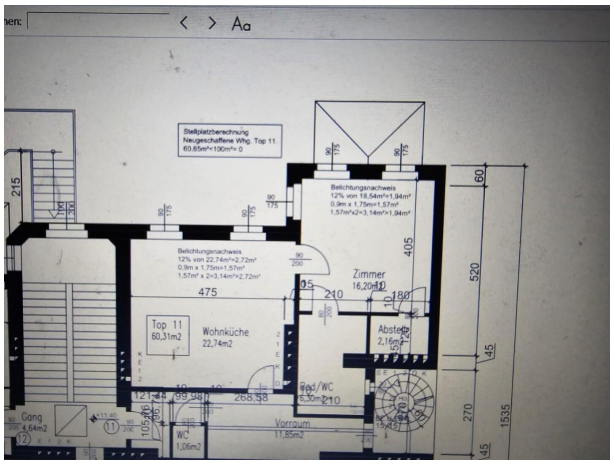
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

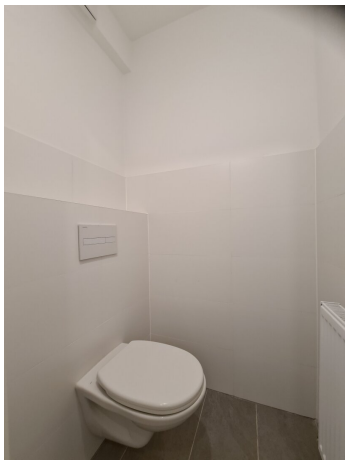
Ihr Ansprechpartner

Andreas Lux

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

H +43 660 18 25 085


Aa
Stellplatzberechnung
Neugeschaffene Whg. Top 11
60,65m²<100m²= 0
Belichtungsnachweis
12% von 18,54m²=1,94m²
0,9m x 1,75m=1,57m²
1,57m²x2=3,14m²>1,94m²
Belichtungsnachweis
12% von 22,74m²=2,72m²
0,9m x 1,75m=1,57m²
1,57m² x 2=3,14m²>2,72m²
Zimmer
16,20m2
Top 11
60,31m2
Wohnküche
22,74m2
Abstell
2,16m2
Bad/WC
6,30m2
Vorraum
11,85m2
WC
1,06m2
Gang
4,64m2
475
405
520
270
1535
215
60
45
210
180
268,58



Objektbeschreibung

Chance

Zum Verkauf gelangt diese sanierte (Erstbezug) Dachgeschoßwohnung in einem klassischen

Altbaustilhaus - Jugendstil -

Die ruhige und lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

+ Vorraum 03,85 m², mit Eichenparkett ausgestattet

+ Wohnzimmer 22,74 m², mit Eichenparkett ausgestattet

+ Küche 10,00 m², verfliest

+ Schlafzimmer 16,29 m², mit Eichenparkett ausgestattet, mit Zugang, Badezimmer und Garderobenraum

+ Badezimmer 04,30 m², mit Wanne ausgestattet, verfliest

+ Garderobenraum 02,16 m², mit Eichenparkett ausgestattet

+ WC, mit Handwaschbecken 1.00 m², verfliest

---

gesamt 60,34 m²

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 12 ---------- 42,21 m²

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

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

Sowie Altbauwohnungen

TOP 05 ---------- 120,57 m²plus Veranda 4,1 m² VERKAUFT

TOP 06 ----------116 m ²plus 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.

Kaufpreis: € 299.990,- Geldlasten- und bestandsfrei

ENERGIEEFFIZIENZ

HWB 125,02 kwh/m²a

Klasse: D

fGEE 2,33

Klasse: D

gültig bis 21.04.2029

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