

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



**Objektnummer: 1587/64875**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

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



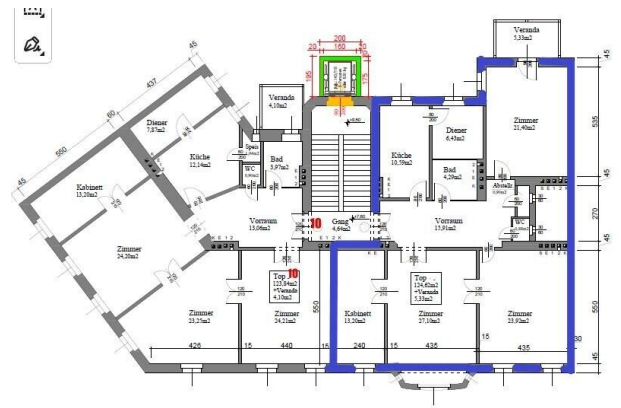












Grundriss 2. Stock 1:100



## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großräumige auf ca. 125m<sup>2</sup> aufgeteilte Wohnung in einem klassischen Altbaustilhaus 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 15,91m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer1 13,20m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer2+3+4 51,00m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer5 10,59m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Küche 27,80m<sup>2</sup>, Boden verflies
- + Bad 4,29m<sup>2</sup>, Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet
- + Abstellraum 0,90m<sup>2</sup>, mit Fenster ausgestattet
- + Toilette 0,88m<sup>2</sup>, mit Fenster ausgestattet

---

gesamt 124,62m<sup>2</sup>

+ Veranda 4,10m<sup>2</sup>

## AUSTATTUNG:

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

## BETRIEBSKOSTENVORSCHREIBUGN

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

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

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

**TOP 05 ----- 129,57m<sup>2</sup>, Veranda/Loggia 4,10m<sup>2</sup> VERKAUFT**

**NEUBAU BJ1982**

**TOP 12 ----- 42,00m<sup>2</sup> Verkauft**

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

TOP 14 ----- 88,00m<sup>2</sup> (22m<sup>2</sup>Galerie)

#### **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/m<sup>2</sup>a

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. 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