

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



Objektnummer: 1587/64921

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	60,51 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m ² * 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



Snezana Benes

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

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











Objektbeschreibung

++Ausgezeichneter Ausblick + Erstbezug + sanierte Dachgeschosswohnung +

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

Die ruhige und lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

+ Vorraum 03,85m², mit Eichenparkett ausgestattet

+ Wohnzimmer 22,74m², mit Eichenparkett ausgestattet

+ Küche 10,00m², verflies

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

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

+ Garderoberraum 02,16m², mit Eichenparkett ausgestattet

+ WC mit HWB 01.00m², verflies

gesamt 60,34m²

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 ----- 42,00m²Verkauft

TOP 13 ----- 67,00m² (Galerie 12m²)

TOP 14 ----- 88,00m² (22m²Galerie)

Sowie Altbauwohnungen

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

TOP 06 -----116 m²plus Veranda 5,33m²

TOP 07 ----- 124,62m², Verkauft

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

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

+ begehbare Flachdach 76,49m² (es besteht die Möglichkeit dies zu kaufen und als große Dachterrasse zu erwerben)

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