Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon



Wohnküche

Objektnummer: 1226/22110

Eine Immobilie von Boubeva Makler GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	85,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 85,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,56
Kaufpreis:	369.000,00 €
Betriebskosten:	405,00 €

Ihr Ansprechpartner

Khava Alaudinova

Boubeva Makler GmbH
Hollandstraße 14 Top 101
1020 Wien

T +43 6769612393

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

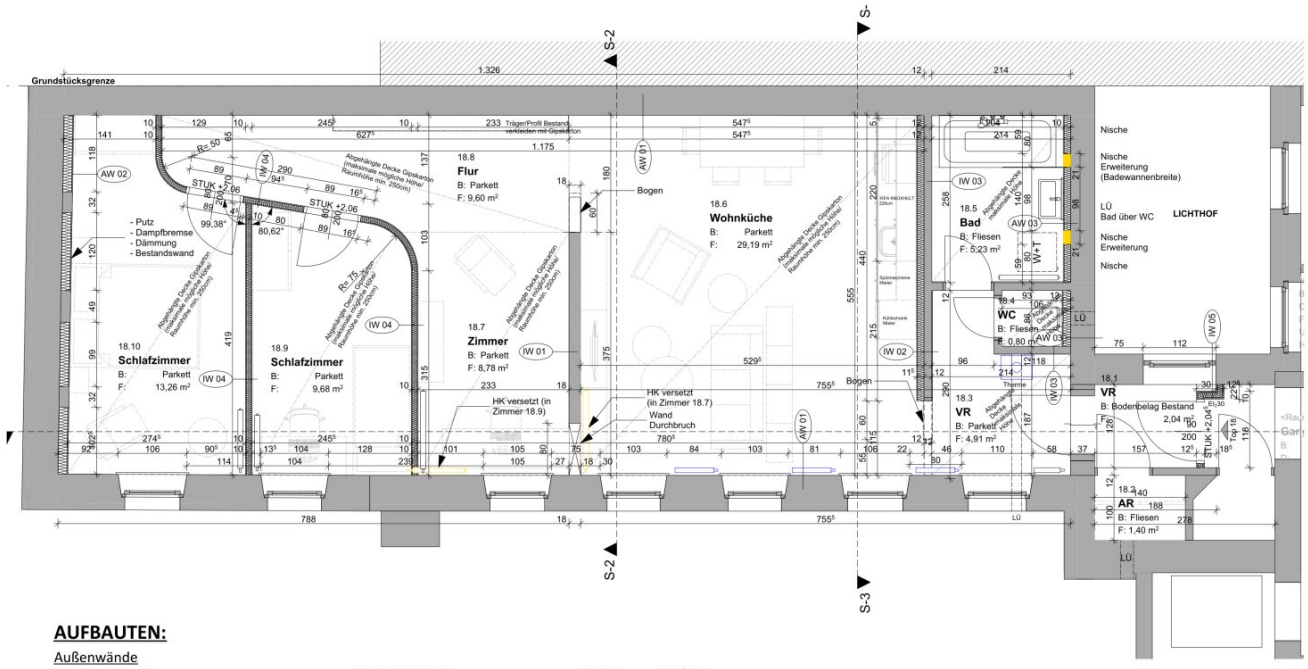












AUFBAUTEN:

Außenwände

AW01 - Bestandswand

Bestandswand		
Gipsputz	1,50	cm

AW02 - Bestandswand

Bestandswand		
Dämmung	13,50	cm
Dampfbremse		
Gipsputz	1,50	cm

AW03 - Bestandswand mi VS (Bad/WC)

Bestandswand		
VS	10,00	cm
Fliesen geklebt	1,50	cm

Innenwände

IW01 - Bestandswand	**18,30**	**cm**
Gipsputz	1,50	cm
Bestandswand Ziegel	18,00	cm
Gipsputz	1,50	cm

IW02 - Bestandswand	**24,50**	**cm**
VS Gipskarton-Bauplatte GKB 1x1,25mm	1,25	cm
Metallständer dazw. Mineralwolle	10,00	cm
Bestandswand Unterkonstruktion Holz	12,00	cm
Gipskarton-Bauplatte GKB 1x1,25mm	1,25	cm

IW03 - Bestandswand Nassräume		
Fliesen geklebt	1,50	cm
Bestandswand	12,00	cm
Gipsputz	1,50	cm

IW04 - Trockenbau	**10,00**	**cm**
Gipskarton-Bauplatte GKB 1x1,25mm	1,25	cm
Metallständer dazw. Mineralwolle	7,50	cm
Gipskarton-Bauplatte GKB 1x1,25mm	1,25	cm

IW05 - Trockenbau	**12,50**	**cm**
Gipskarton-Feuerschutzplatte GKF 2x 12,5 mm	2,50	cm
Metallständer dazw. Mineralwolle	7,50	cm
Gipskarton-Feuerschutzplatte GKF 2x 12,5 mm	2,50	cm

Decken

Fussbodenaufbau

Parkett	1,50	cm
Bestandsboden:		
Blindboden - Bretter, Spanplatten oder OSB	2,00	cm
Polsterholz (Profile) dazwischen Dämmstoff	5,00	cm
Bestandsdecke		

Fussbodenaufbau Bad/WC

Fliesen geklebt	1,50	cm
Abdichtung mit 15cm Hochzug		
Bestandsdecke		

ANMERKUNGEN:
- NATURMASSE NEHMEN
- In Bereichen wo notwendig (Unebenheiten) Höhenausgleich des Untergrundes. Die Betroffenen Bereiche mit Ausgleichmasse oder Ausgleichs-und Gefällemörtel ausgleichen (Z.B. Küche, Zimmer)

BAUVORHABEN:	PLANVERFASSER:
Randhartingergasse 7/TOP 18/2.OG 1100 Wien	Dipl. Ing. Rene Kops Architekt - Zivltechniker Reisnerstr. 32/16 1030 Wien
PLANNUMMER : Grundriss	DATUM: 22.04.2024
M 1:50 / A3	

Objektbeschreibung

Altbau-Charme trifft Neubaukomfort

Auf 85 m² vereint diese modernisierte Altbauwohnung helles Wohnen mit praktischem Komfort. Drei gemütliche Schlafzimmer und ein helles Wohnzimmer mit drei großen Fenstern schaffen eine einladende Atmosphäre. Die Wohnküche ist ideal für gemeinsame Stunden, das moderne Bad mit großer Badewanne lädt zum Entspannen ein. Ein zusätzlicher Abstellraum sorgt für praktischen Stauraum. Frisch gestrichene Wände und neue Böden runden das Bild ab. Trotz Altbaucharme verzichtet die Wohnung auf hohe Decken oder Flügeltüren und überzeugt stattdessen durch modernen, hellen Wohnkomfort.

Ein Balkon mit ca. 3,6 m² wird derzeit errichtet und steht künftig zur Verfügung

Lage:

Die Nähe zum Hauptbahnhof sorgt für eine ausgezeichnete Anbindung – egal ob innerhalb der Stadt oder darüber hinaus. Auch die Straßenbahnlinien 6 und 11 sind schnell erreichbar.

Ein Billa und eine Pizzeria befinden sich direkt in der Umgebung – vieles lässt sich bequem zu Fuß erledigen.

Nebenkosten:

3% Provision zzgl. 20% USt, damit Sie von dieser Gelegenheit erfahren

1,1% Eintragung Grundbuch

3,5% Grunderwerbssteuer

Bis zu 3% für die Kaufvertragserrichtung

Nebenkosten für die Finanzierung

Für Antworten auf Ihre Fragen steht Ihnen Frau Alaudinova unter der Telefonnummer 0676 961 23 93 gerne zur Verfügung.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Boubeva Makler GmbH als Doppelmakler tätig ist, und dass zwischen dem Abgeber und der Boubeva Makler GmbH ein wirtschaftliches und familiäres Naheverhältnis besteht. Es kann, aufgrund von zeitlichen Änderungen, zu Abweichungen der Angaben kommen.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap