

**++ Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau mit Kaminanschluss
und Lift+ Unter Sankt Veit U-BAHN + 5-Zimmer 125m² +
VERANDA 5,33m² ++**



Innenhof Veranda

Objektnummer: 1587/64605

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	124,62 m ²
Nutzfläche:	130,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	208,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

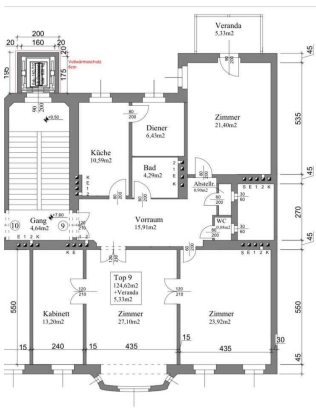
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

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

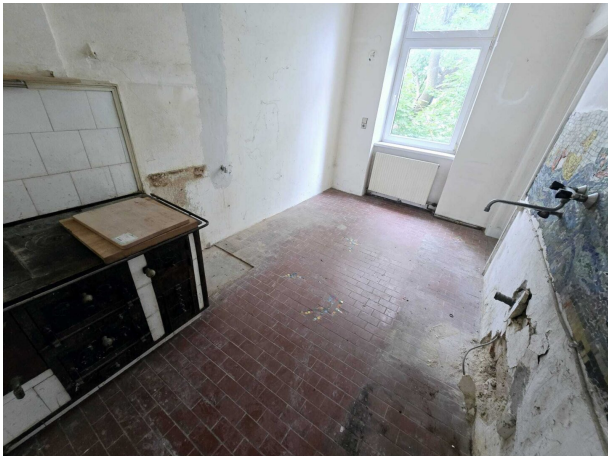


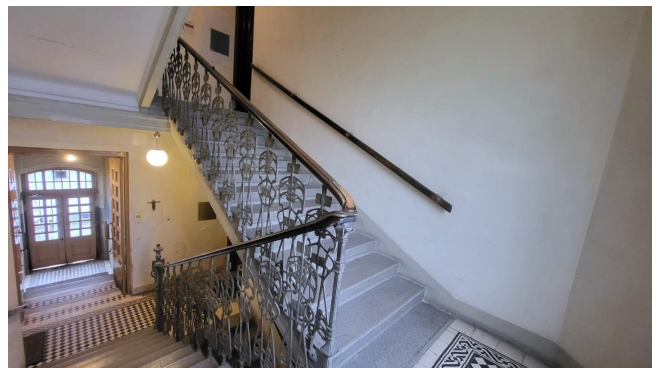


Grundriss 2. Stock 1:100











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großräumige Sanierungsbedürftige auf ca. 125m² aufgeteilte Wohnung in einem klassischen Altbaustilhaus BJ 1910.

Die helle 5-Zimmer Altbau Wohnung im Jugendstil besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räumen und Flügeltüren, Hohe Wände, die großen Fenster teilweise mit Sprossen sowie Deckenstuckverzierungen welche charakteristisch für Altbauwohnungen sind und viel Helligkeit in die Zimmer bringen.

Die lichtdurchflutete 5 Wohnung mit Veranda im 2.Lift Stock ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum 15,91m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer 13,20m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer2 27,10m², mit Erker und Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer3 23,92m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer4 21,40m², mit Kaminanschluss und Zugang zur Veranda
- +Kabinett 6,43m² , mit Fischgrätenparkett
- + Küche 10,59m², Boden verflies
- + Bad 10,72m², Bad mit Dusche und Wanne ausgestattet
- + Abstellraum 0,90m², mit Fenster ausgestattet
- + Toilette 0,88m², mit Fenster ausgestattet

gesamt 124,62m²

+ Veranda 5,33m²

AUSTATTUNG:

+ Hohe Wände (über 3,5 Meter), charakteristisch für Altbauwohnungen

+ Fischgrätenparkett

+ Flügeltüren

+ Erker in einem Zimmer

+ Kaminanschluss

+ Lift

+ Veranda 5,33m² Innenhofseitig

+ 70er Jahre Bad, mit Dusche und Wanne

+ 2fach verglaste Sprossenfenster

+ Abstellraum mit Fenster ausgestattet

Im selben Wohnhaus stehen noch folgende Wohnungen zum Verkauf:

TOP 05----- 123,85m², Veranda/Loggia 4,1m²VERKAUFT

TOP 06 ----- 116m², 5,33 Veranda/Loggia

TOP 07 ----- 124,62m², Veranda/Loggia 5,33m²VERKAUFT

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

TOP 11 ----- 60,31m²

TOP 13 ----- 67,00m² (Galerie 12m²)

TOP 12 ----- 42,00m²VERKAUFT

TOP 14-----88,00m² (22m²Galerie)

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: € 499.000,- 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.a

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