ELEGANZ UND NUTZEN . SONNIGE MAISSONETTE MIT FERNBLICK
[24] Erstbezug Dachausbau in saniertem Althaus mit 2 Terrassen

FELIX IMMOBILIEN

Top 24 bildet gelassen eine elegante Wohnform und spiegelt den Nutzen und Komfort in beachtenswerter Weise. Neben dem Innenhofbalkon auf Wohnebene erfreut die zweite Außenfläche im oberen Geschoss die Bewohner.

Sie möchten alles über dieses Bauträger-Projekt erfahren?
Dann, willkommen beim Dachausbau Vierthalergasse 9 . . . » willkommen bei den WOHNPROJEKTEN!

Das um 1900 erbaute Althaus präsentiert sich majestätisch, im ruhigen und luftigen Straßenkreuz. Das Dachgeschoss umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten von 62m² - 104m², ab 299.000,- .

Raumangebot und Ausrichtung
In 1. Wohnebene: 62,55m²
Wohnküche mit Direktzugang zur Terrasse, 1 größeres Zimmer, 1 kleineres Zimmer, Badezimmer mit Dusche/WC, Abstellraum.
In 2. Wohnebene: 41,49m²
Zentral begehbare Westterrasse, 1 größeres Zimmer, 1 kleineres Zimmer, das große Badezimmer mit Wanne/WC.

Ausstattung bis Zustand
Gut ausgestattete Wohnungen, das Althaus generalsaniert!
Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, separate Toilette mit Handwaschbecken. Velux - Fenster mit Innenjalousien (Außenrollos nachrüstbar), Parkettboden, Fußbodenheizung - Gastherme im Abstellraum, Küche mit allen Anschlüssen, Klima vorbereitet, . . .

Die optische Fertigstellung der Sanierungsarbeiten an den allgemeinen Flächen ist längstens bis Anfang 2018 vorgesehen. Die technischen Arbeiten sind alle durchgeführt. Der Lift ist eingebaut, alle Steigleitungen sind neu, auch Wasser (das heißt es gibt keine Bleileitungen mehr).

Monatliche Kosten lt aktueller Berechnung 343,81 Euro. Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten die Reparaturrücklage in Höhe von 26,10 Euro.

Der Energieausweis
Energieausweis aus 2014. Heizwärmebedarf: 40 kWh/m².a. Klasse B
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0.54. Klasse: A++

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Die Wohnung befindet sich in der Vierthalergasse (genau zwischen den U-Bahn Stationen Niederhofstraße U6 und Meidling)

Das Haus liegt in einer Straße mit Einbahnregelung wodurch der Durchzugsverkehr so gut wie nicht vorhanden ist.

Recherche zum Umfeld
VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim
Naheliegende Anbindung: Buslinie 9A und 59A (Station Zeleborgasse bzw. Dörfelstraße/ Wilhelmstraße). Die U-Bahn Station Niederhofstraße (U6) ist zu Fuß gemütlich erreichbar.
Weiterführender Knotenpunkt: Meidling (S1,S2,S3,S60,S80)

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!
Hofer und Penny liegen nur 4 Gehminuten entfernt. Durch die Nähe zur Meidlinger Hauptstraße sind tolle Einkaufsmöglichkeiten gegeben. Für Feinschmecker bietet der Meidlinger Markt ausgezeichnete Qualität von Obst und Gemüse sowie Fleischwaren. Dort gibt es auch einen Bauernmarkt, der die Produktpalette mit ländlichen Waren ergänzt.

BILDUNG - Schule und Kindergarten befinden sich im nahen Umfeld. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann21
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4265
Ort:	1120 Wien
Nähe:	Meidlinger Markt
Wohnfläche:	104,84m²
Terrasse:	18,04m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WCs:	2
Kaufpreis:	EUR 510.300
Betriebskosten:	EUR 317,71
Reparaturrücklage:	EUR 26,10
Vermittlungshonorar:	3% vom Kaufpreis
verfügbar:	Herbst 2017
Zustand Objekt:	Erstbezug
Erstbezug:	ja
Baujahr:	ca. 1900/2017
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	EG + 2 + DG
Stockwerk:	4. Stock/Dachgeschoss
HWB-Wert:	40kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
GEE-Wert:	0.54
GEE-Klasse:	A++
Lage:	gute Stadtlage
Lärmbelästigung:	ruhige Lage
Verkehrsanbindung:	U, Autobus Linie

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

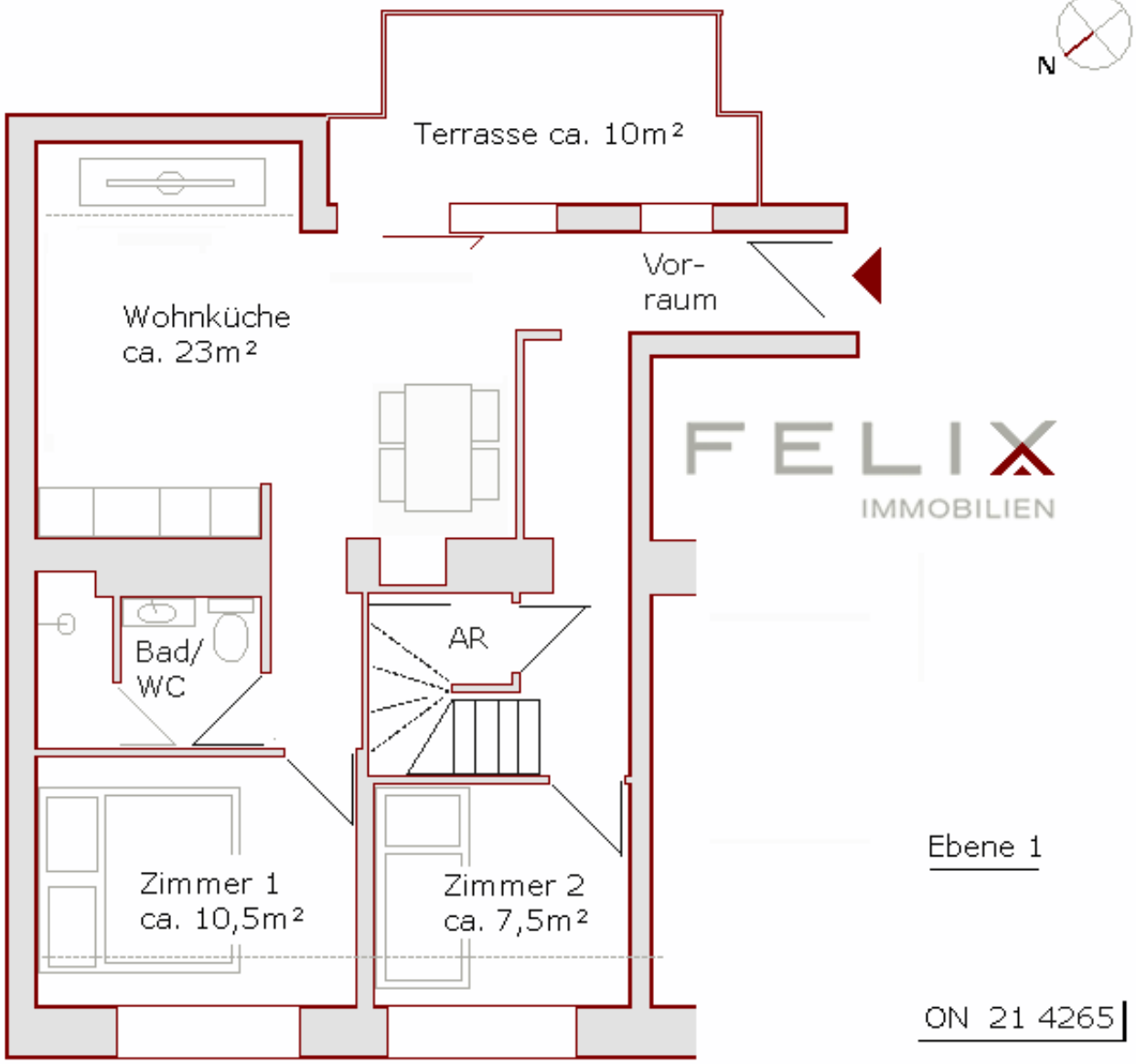
Vermittlungshonorar: 3,6% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.)
Vertragserrichtung: 2,4% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.) plus Barauslagen

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4265

Fotos zu Immobilie 21 4265

ELEGANZ UND NUTZEN . SONNIGE MAISSONETTE MIT FERNBLICK

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien



Top 24
109,57m²
Terr. 18,47m²

Ebene 1

ON 21 4265

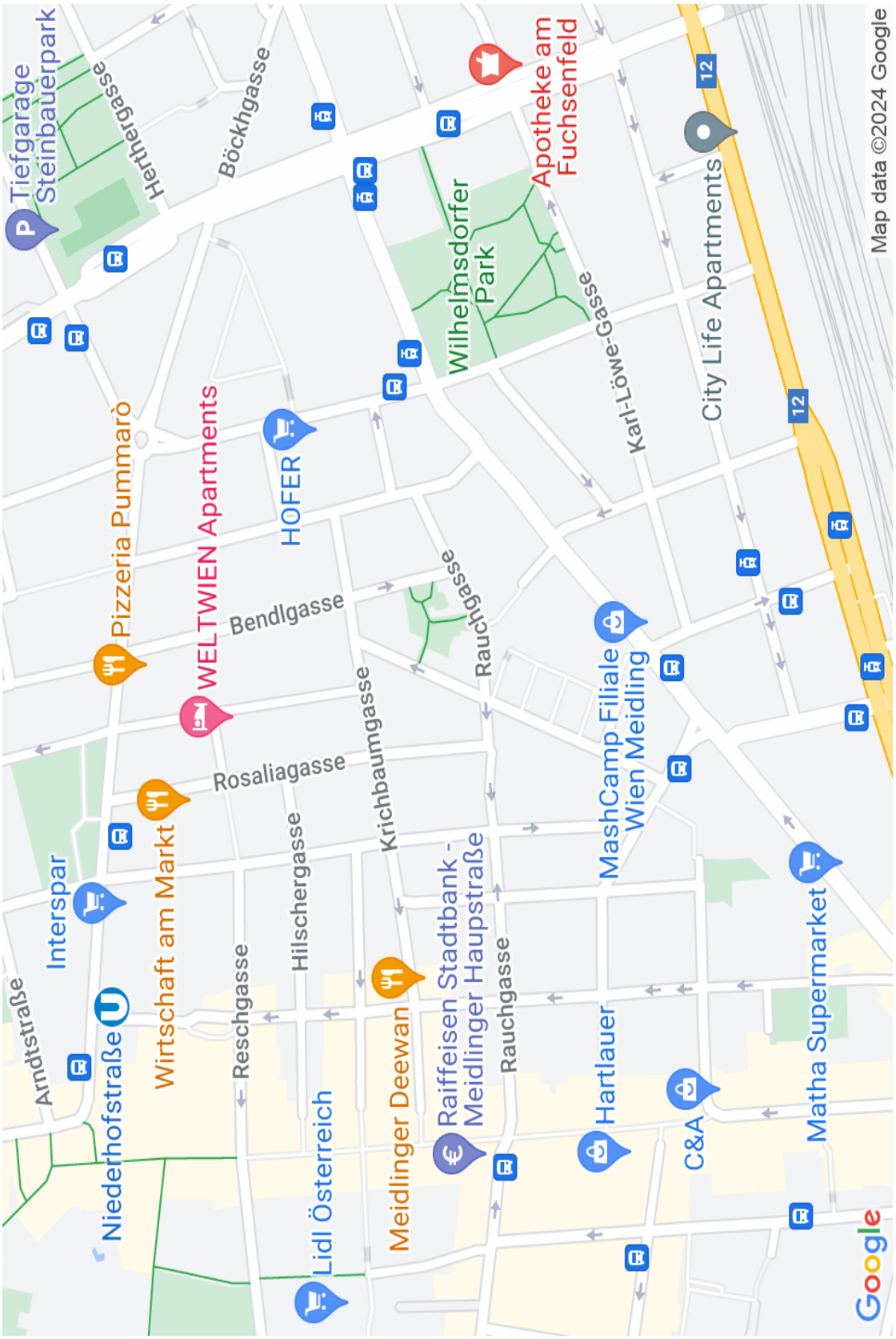
+43 664 857 757 1
www.felix-immobilien.at

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4265

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4265

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4265

ELEGANZ UND NUTZEN . SONNIGE MAISSONETTE MIT FERNBLICK



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4265