

## WG-GEEIGNET . ERSTBEZUG NACH KOMPLETTSANIERUNG [07] erschwinglicher Erstbezug in saniertem Althaus

Die Raumauflistung ist geradezu perfekt, weil die Schlafräume separat begehbar sind. Eines davon schaut in den ruhigen Innenhof, das andere - gemeinsam mit Küche und Wohnzimmer, ist nach Süden gerichtet. Es bleibt dann für unsere Gäste . . . oder wer weiß . . . ?

Vielleicht ist es das zweite WG-Zimmer - ein optimales Refugium - gerade richtig groß für uns.

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

### weitere Informationen

zu einzelnen Wohnungen im Dachgeschoss!

Sie möchten alles über das Dachausbau-Projekt erfahren?

Dann, willkommen beim Dachausbau Vierthalergasse 9 . . . » willkommen bei den WOHNPROJEKTEN!

### Raumangebot und Ausrichtung

Die Wohnräume sind maßgeblich südseitig ausgerichtet.

- lustiges Wohnzimmer
- offene Küche
- 2 nette Schlafzimmer
- großes Badezimmer, separates WC
- Vorraum mit Fenster
- praktischer Abstellraum

### Ausstattung bis Zustand

Sehr schöner Erstbezug nach Sanierung!

Parkettböden, Isolierfenster mit 3-fach Verglasung, das riesige Badezimmer ist ausgestattet mit Dusche und Badewanne. Die Küche wird leer übergeben. Gasetagenheizung/Fußboden sorgt für wohlige Wärme.

Die optischen Sanierungsarbeiten der allgemeinen Flächen ist für Ende 2017 vorgesehen. Die technidche Sanierung ist bereits abgeschlossen. Alle Steigleitungen sind neu, auch Wasser (das heißt es gibt keine Bleileitungen mehr).

Die monatlichen Kosten schreiben einen Betrag von 124,41 Euro vor (inkl. Reparaturrücklage). Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten die Reparaturrücklage in Höhe von 9,28 Euro (der Reparaturfond geht von 16,58 ct/Anteil aus, dieser evtl noch leicht verändert wird).

### Der Energieausweis

Energieausweis aus Februar 2013. Heizwärmebedarf: 202.7 kWh/m<sup>2</sup>.a. Klasse F  
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2,99. Klasse: E

### Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Die Wohnung befindet sich im Gebäude Vierthalergasse/Ecke Rauchgasse (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. Aufgrund der prädestinierten Lage im Straßenkreuz, ist auch das Erdgeschoss ungewöhnlich hell!

### 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.

### Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: [FELIX@felix.immobiliens](mailto:FELIX@felix.immobiliens)

**ObjektNr:** 21 4246

**Ort:** 1120 Wien

**Nähe:** Meidlinger Markt

**Wohnfläche:** 65m<sup>2</sup>

**Zimmer:** 3

**zentral begehbar:** 3

**Bäder:** 1

**WCs:** 1

**Kaufpreis:** EUR 188.000

**Betriebskosten:** EUR 115,23

**Reparaturrücklage:** EUR 9

**Vermittlungshonorar:** 3% vom Kaufpreis

**verfügbar:** auf Anfrage

**Zustand Objekt:** Erstbezug

**Erstbezug:** ja

**Baujahr:** ca. 1900

**Zustand Haus:** gut

**Geschoßanzahl:** EG + 2 + DG

**Stockwerk:** Erdgeschoss

**Himmelsrichtung:** Norden - Süden

**HWB-Wert:** 202.7kWh/m<sup>2</sup>a

**HWB-Klasse:** F

**GEE-Wert:** 2,99

**GEE-Klasse:** E

**Lage:** gute Stadtlage

**Lärmbelästigung:** mäßig

**Verkehrsanbindung:** U, Autobus Linie

### Raum für Ihre persönlichen Notizen:

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

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

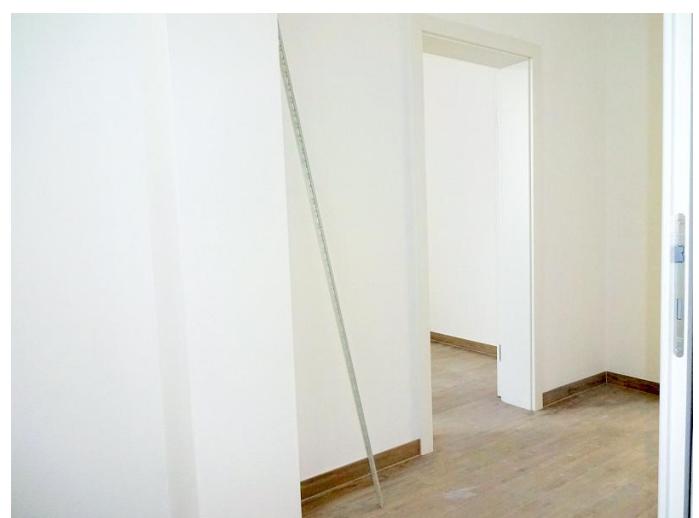
Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%

Vermittlungshonorar: 3,6% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.)

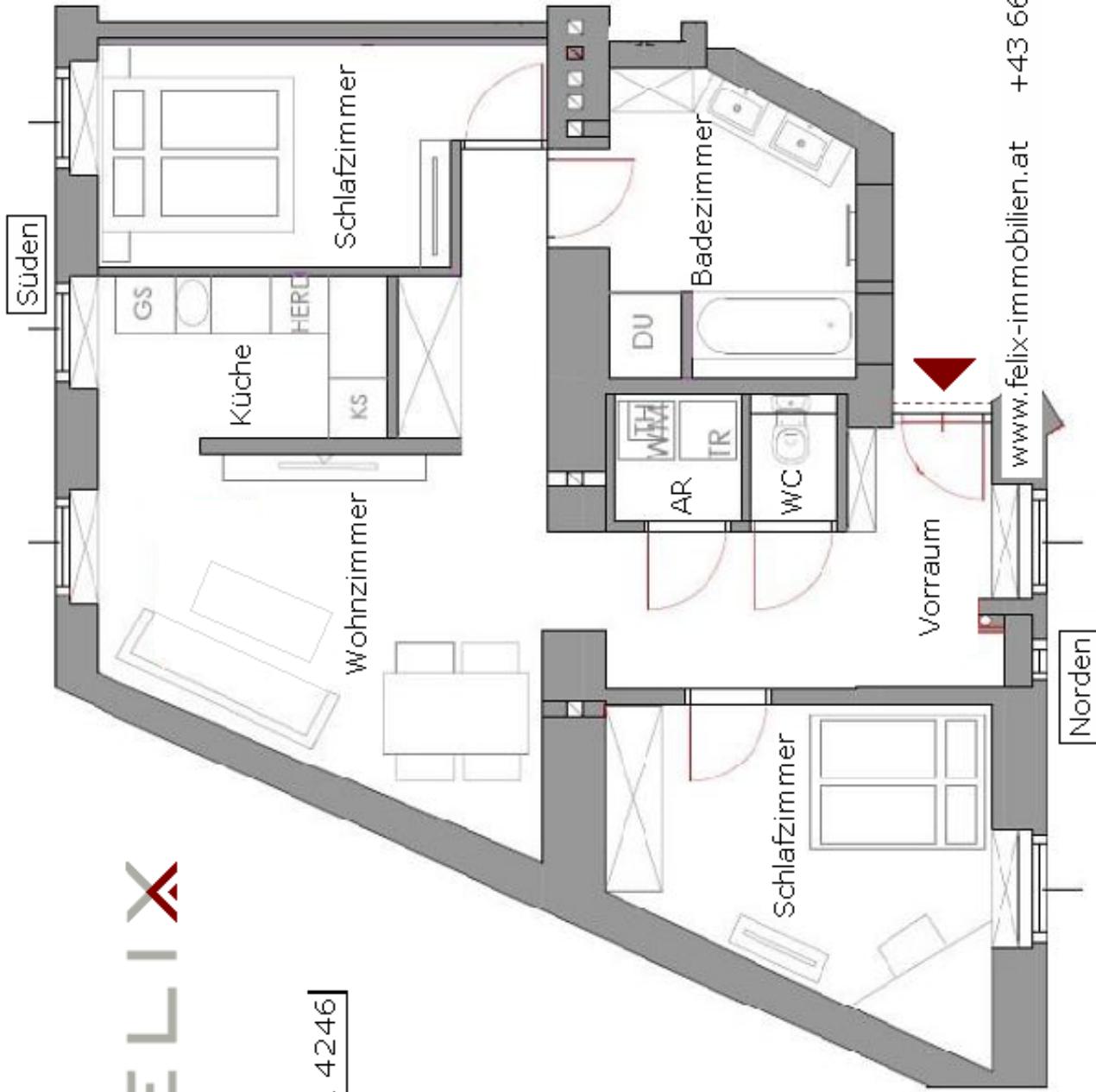
Vertragserrichtung: 2,4% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.) plus Barauslagen

**Fotos zu Immobilie 21 4246**

**WG-GEEIGNET . ERSTBEZUG NACH KOMPLETTSANIERUNG**



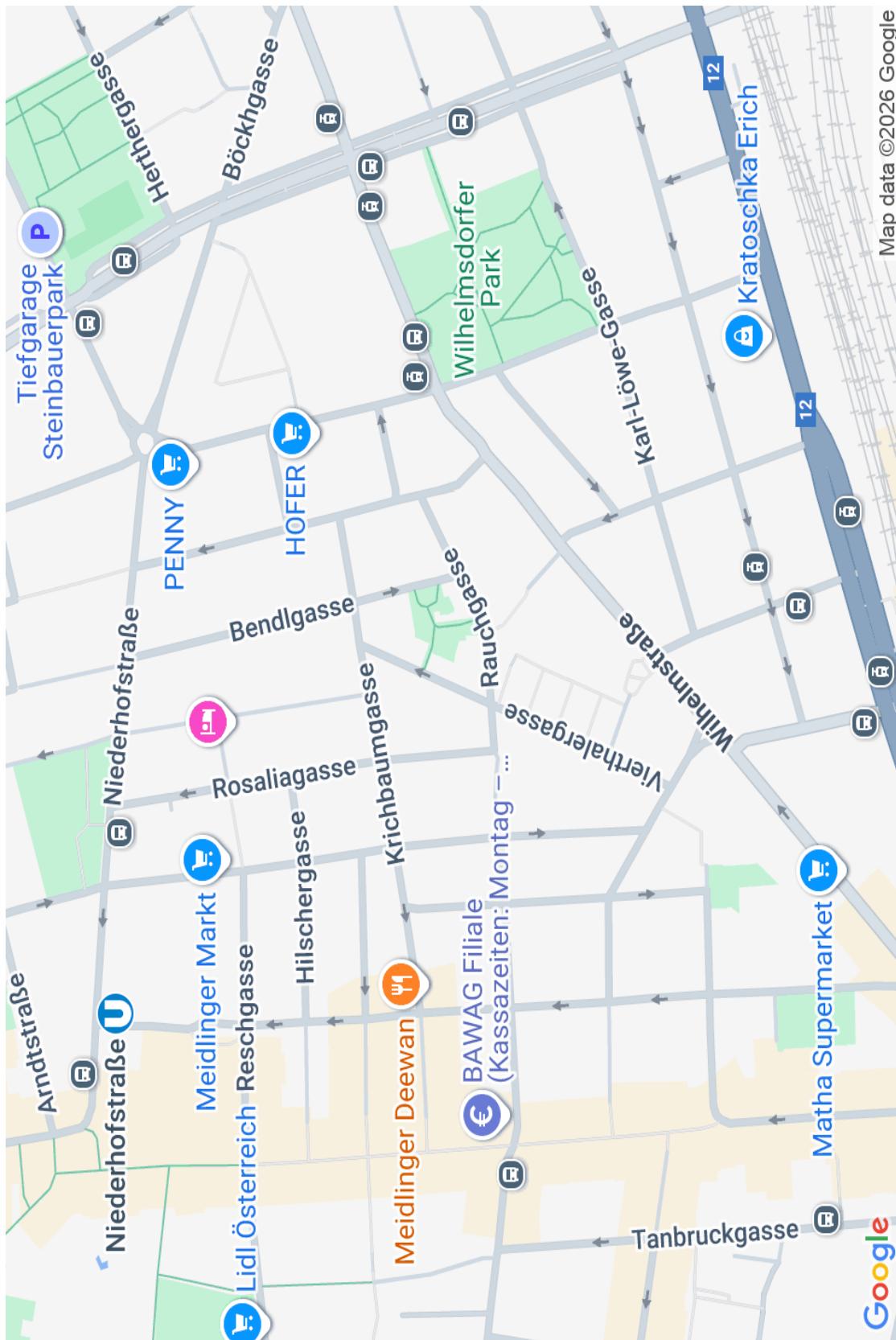




**F E L I X**

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4246**

**WG-GEEIGNET . ERSTBEZUG NACH KOMPLETTSANIERUNG**



Map data ©2026 Google