

**ERSTBEZUG IM ZWEITBESITZ - HOCHWERTIGE KÜCHE -
BAUTRÄGER IMMOBILIE**

Sorgfalt mit Präzision ist wohnen mit Behaglichkeit

Es ist nicht viel notwendig. Nur ein paar Schritte und wohltuende Behaglichkeit macht sich breit. Hell und sonnig ist die Ost-Süd-West ausgerichtete Wohnung. Das Herzstück, der großzügige Hauptraum - ist Wohnzimmer, Esszimmer und Küche zugleich.

Als verlängertes Wohnzimmer präsentiert sich die Terrasse. Sie ist unmittelbar beim Wohnbereich. Kommunikativ und perfekt platziert, ist die sorgfältig ausgestattete und sehr moderne Küche. Gemeinsam mit der Wohnung verkauft wird ein Tiefgaragenplatz - um 17.900,- zum Wohnungspreis.

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

Ausstattung bis Zustand

Hübsche, moderne und sehr durchdacht geplante Einbauküche im Wert von knapp 24.000 Euro ist im Kaufpreis bereits enthalten. Dies ermöglicht die Vergleichbarkeit des Angebotes mit anderen Angeboten vom Bauträger.

Durchgehend massiver Esche-Holzboden, elektrische Jalousien an allen Fenstern (Isolierfenster mit 3-fach Verglasung). Der Waschmaschinen-Anschluss ist im Badezimmer, es ist ausgestattet mit klassischen Fliesen, Duschwanne und Waschbecken, das WC ist mit Handwaschbecken.

HWB Klasse A und Solarenergie prognostizieren neben Fernwärme sehr geringe Heizkosten.

Monatliche Kosten: Euro 153,34 (inkl. Reperaturrücklage). Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten die Reperaturrücklage in Höhe von 18,04 Euro.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 04-2014
Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 21.63
Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): A
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0.83
Klasse Gesamtenergieeffizienz (Werte von A++ bis G): A

Besonderheiten

Weiters steht diverse Einrichtung gegen Investorsatz zur Verfügung Diese wurden erst kürzlich eingekauft (zum Gesamtpreis von ca. 20.670,-).

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Die Anlage in der Nussbaumallee befindet sich gleich in der Nähe zu dem revitalisierten Industriedenkmal Gasometer. Die Wohnung selbst ist im Inneren der Anlage, in einem Haus, das komplett ohne Straßenlärm auskommt.

Die Innenstadt ist öffentlich, mit der U-Bahn, im Nu erreicht.

Recherche zum Umfeld

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim
Naheliegende Anbindung: Die U-Bahn Station Gasometer (U3) und die Buslinie 76A befinden sich in Fußweite. Weiterführender Knotenpunkt: S-Bahn Station Haidestraße (S80), Station Landstraße (U4, S1, S2, S3, S7) sowie CAT-Terminal (City Airport Train), Stephansplatz (U1)

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und Co!
Supermärkte, sowie kleinere Nahversorger, wie Bäckereien, Trafiken etc. befinden sich im nahegelegenen Gasometer A. Relativ gute ärztliche Infrastruktur im gesamten Umfeld.

BILDUNG - Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

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

ObjektNr: 21 4254
Ort: 1110 Wien
Nähe: Gasometer
Wohnfläche: 81m²
Balkon: 9m²
Zimmer: 3
zentral begehbar: 3
Bäder: 1
WCs: 1
KFZ: Garagenplatz
Keller: Einlagerungsraum

Kaufpreis: EUR 300.000
Betriebskosten: EUR 135,30
Reparaturrücklage: EUR 18,04
Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis

verfügbar: sofort

Zustand Objekt: Erstbezug
Erstbezug: ja
Baujahr: 2016
Zustand Haus: sehr gut
Geschoßanzahl: EG + 3 + DG
Stockwerk: 3. Stock
Himmelsrichtung: Ost-Süd-West

HWB-Wert: 21.63kWh/m²a
HWB-Klasse: A
GEE-Wert: 0.83
GEE-Klasse: A

Lage: gute Stadtlage
Lärmbelästigung: ruhige Hoflage
Verkehrsanbindung: U3, Autobus Linie

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

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

Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% Ust

Vertragserrichtung: Gemäß Tarifordnung des Vertragserrichters

----- DO YOU SPEAK ENGLISH -----

Zwei Schlafräume, beide sind direkt vom Vorzimmer begehbar - ein kompakt geschnittenes Elternschlafzimmer und von überschaubarer Größe das Kinder- oder Gästezimmer. Badezimmer, separate Toilette, praktischer Abstellraum und der Vorraum vervollständigen das Raumangebot. Der Wohnung zugehörig ist ein - Tiefgaragenplatz um - EUR 17.900,- zusätzlich zum Wohnungspreis.

Fotos zu Immobilie 21 4254

**ERSTBEZUG IM ZWEITBESITZ - HOCHWERTIGE KÜCHE -
BAUTRÄGER IMMOBILIE**

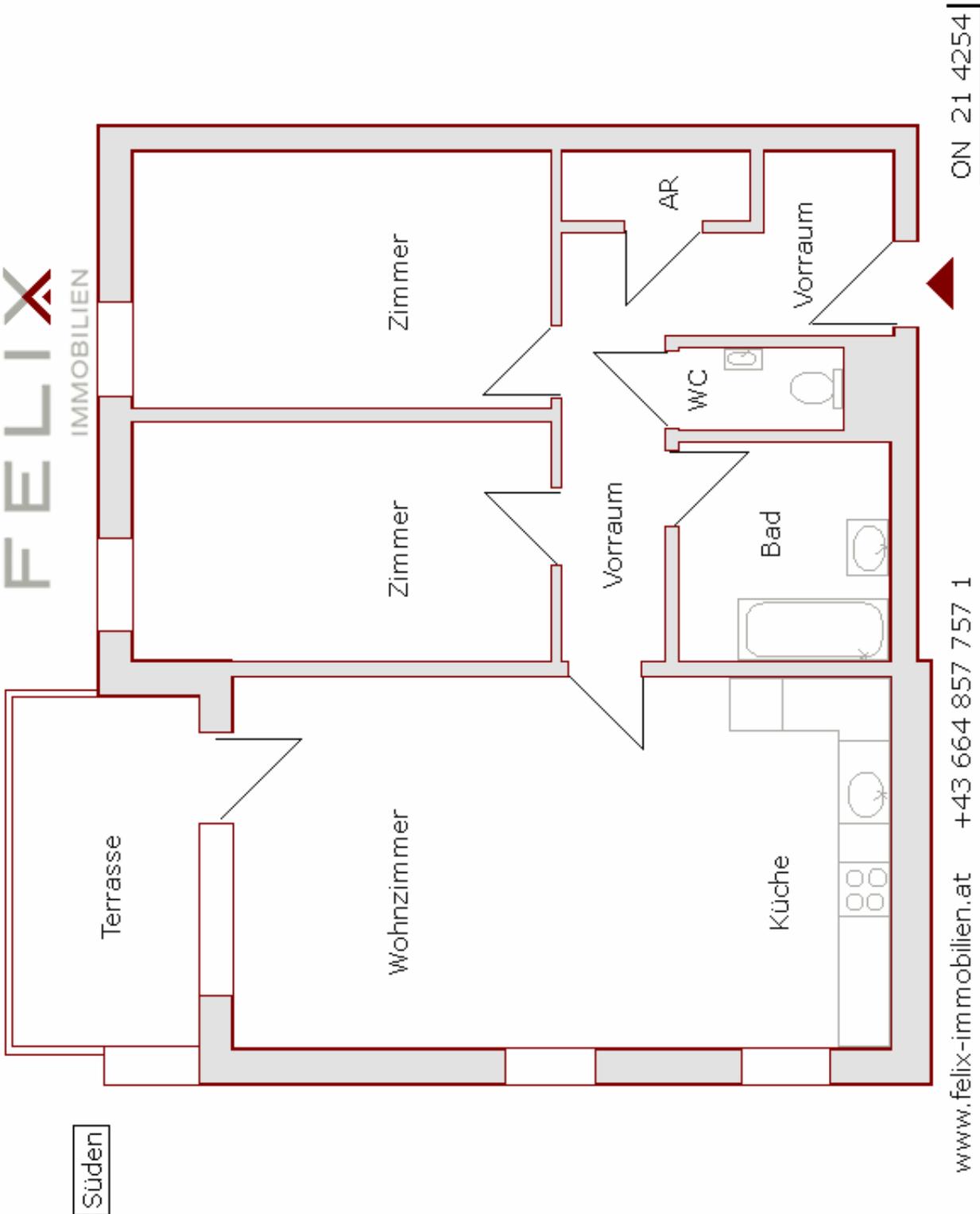












www.felix-immobilien.at +43 664 857 757 1

ON 21 4254

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4254

**ERSTBEZUG IM ZWEITBESITZ - HOCHWERTIGE KÜCHE -
BAUTRÄGER IMMOBILIE**

