

**ATEMBERAUBENDER FERNBLICK . DACHAUSBAU MIT TERRASSE**  
**[26] perfektes Raumangebot und Westterrasse (freier Mietzins)**

Top 26 ist Sieger in der Kategorie überschaubare Fläche und ordentlich Platz. Auf Eingangsebene sind die zwei gut geschnittenen Schlafzimmer und das riesige Bad. Der Wohnbereich im Obergeschoß mit seiner westseitigen Terrasse begeistern mit atemberaubendem Fernblick.

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 majestatisch, im ruhigen und luftigen Straßenkreuz. Das Dachgeschoss umfasst insgesamt 6 sehr schöne Wohneinheiten zwischen 62m<sup>2</sup> und 104m<sup>2</sup>

**Ausstattung bis Zustand**

Gut ausgestattete Wohnungen, das Althaus generalsaniert!  
Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, separate Toilette mit Handwaschbecken. Velux - Fenster mit 3-fach Verglasung und Innenjalousien (Außenrolllos 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 202,68 Euro. Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten die Reparaturrücklage in Höhe von 15,41 Euro.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2014. Heizwärmebedarf: 40 kWh/m<sup>2</sup>.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%  
Vermittlungshonorar: 3,6% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.)  
Vertragserrichtung: 2,4% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.) plus Barauslagen

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

<b>ObjektNr:</b>	21 4266
<b>Ort:</b>	1120 Wien
<b>Nähe:</b>	Meidlinger Markt

<b>Wohnfläche:</b>	61,78m <sup>2</sup>
<b>Terrasse:</b>	5,60m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	1

<b>Kaufpreis:</b>	EUR 297.500
<b>Betriebskosten:</b>	EUR 185,66
<b>Reparaturrücklage:</b>	EUR 15,57
<b>Vermittlungshonorar:</b>	3% vom Kaufpreis

<b>verfügbar:</b>	Herbst 2017
-------------------	-------------

<b>Zustand Objekt:</b>	Erstbezug
<b>Erstbezug:</b>	ja
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900/2017
<b>Geschoßanzahl:</b>	EG + 2 + DG
<b>Stockwerk:</b>	3/4. Stock/DG
<b>Himmelsrichtung:</b>	Westen

<b>HWB-Wert:</b>	40kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse:</b>	B
<b>GEE-Wert:</b>	0.54
<b>GEE-Klasse:</b>	A++

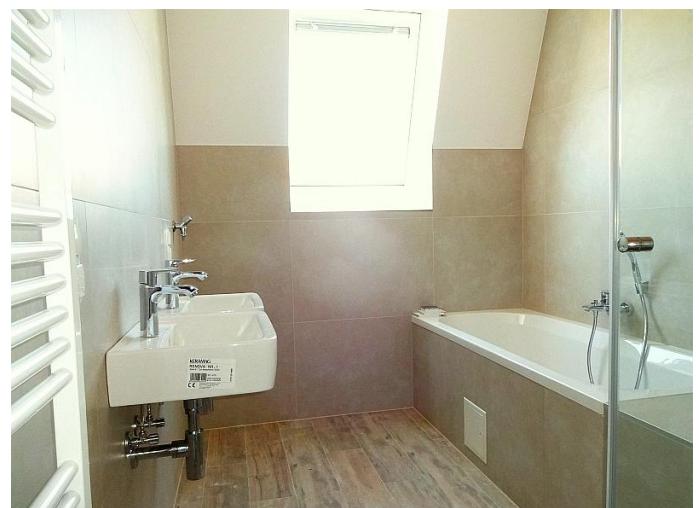
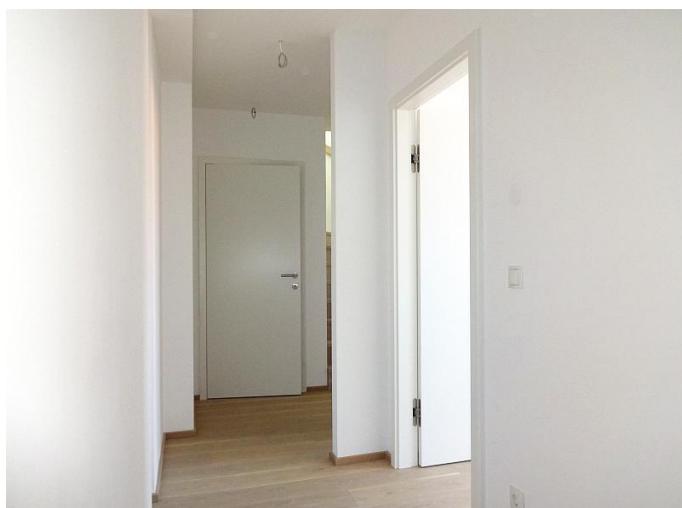
<b>Lage:</b>	gute Stadtlage
<b>Lärmbelästigung:</b>	ruhige Lage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	U, Autobus Linie

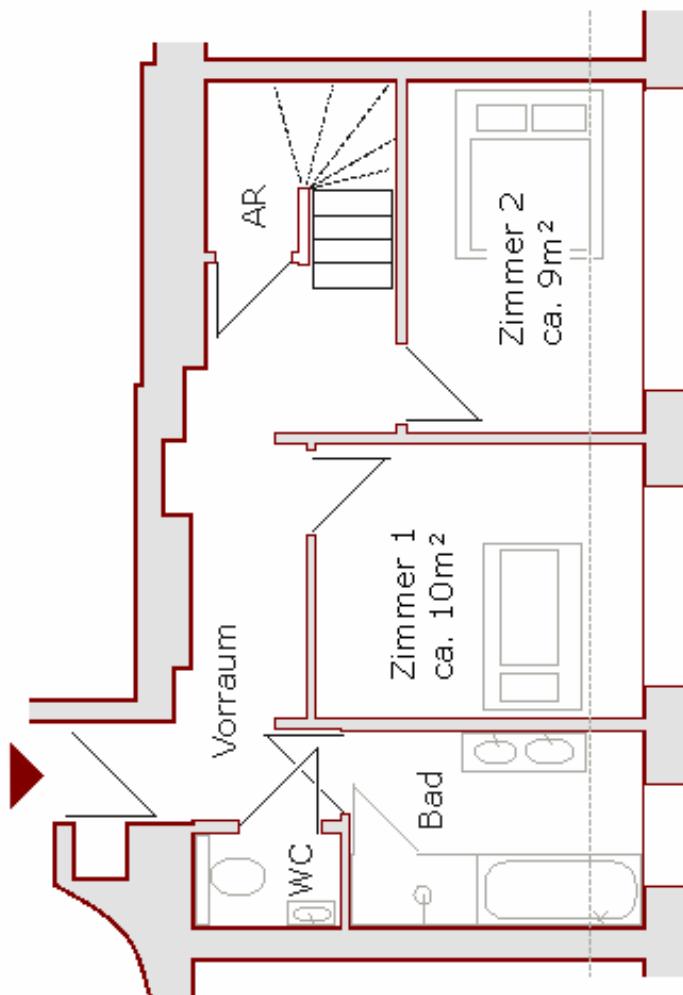
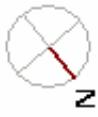
**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4266**

**ATEMBERAUBENDER FERNBLICK . DACHAUSBAU MIT TERRASSE**

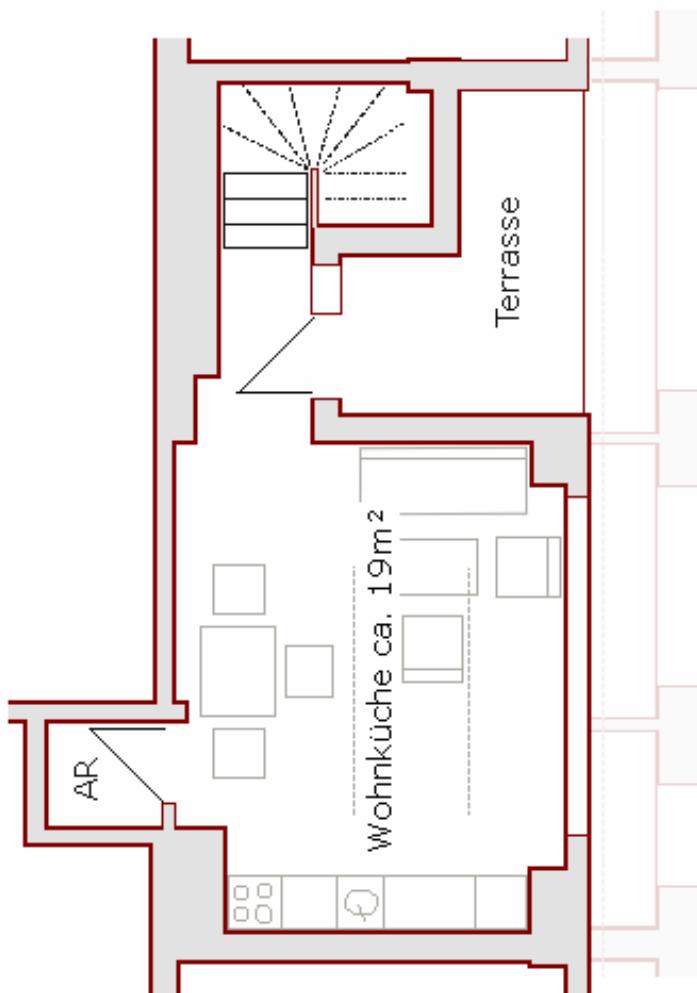






Top 26  
61,78m<sup>2</sup>  
Terr. 5,60m<sup>2</sup>

[www.felix-immobilien.at](http://www.felix-immobilien.at) +43 664 857 757 1



Top 26  
61,78m<sup>2</sup>  
Terr. 5,60m<sup>2</sup>

[www.felix-immobilien.at](http://www.felix-immobilien.at) +43 664 857 757 1

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4266**

**ATEMBERAUBENDER FERNBLICK . DACHAUSBAU MIT TERRASSE**

