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 majestätisch, im ruhigen und luftigen Straßenkreuz. Das Dachgeschoss umfasst insgesamt 6 sehr schöne Wohneinheiten zwischen 62m² und 104m²

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

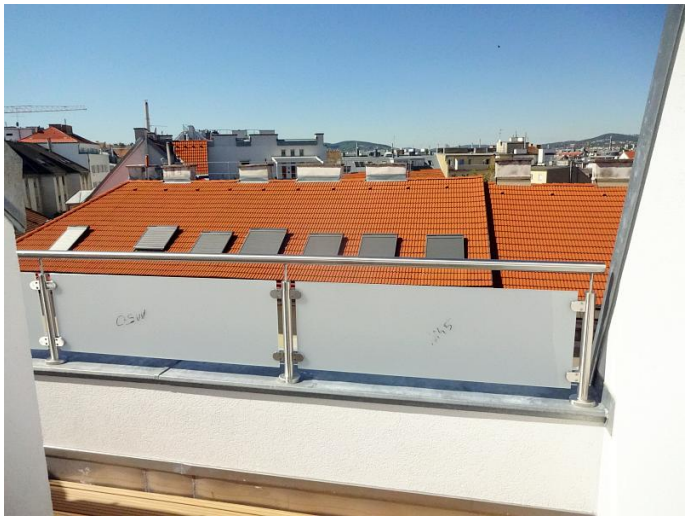
Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4266
Ort:	1120 Wien
Nähe:	Meidlinger Markt
Wohnfläche:	61,78m²
Terrasse:	5,60m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Kaufpreis:	EUR 297.500
Betriebskosten:	EUR 185,66
Reparaturrücklage:	EUR 15,57
Vermittlungshonorar:	3% vom Kaufpreis
verfügbar:	Herbst 2017
Zustand Objekt:	Erstbezug
Erstbezug:	ja
Baujahr:	ca. 1900/2017
Geschoßanzahl:	EG + 2 + DG
Stockwerk:	3/4. Stock/DG
Himmelsrichtung:	Westen
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:

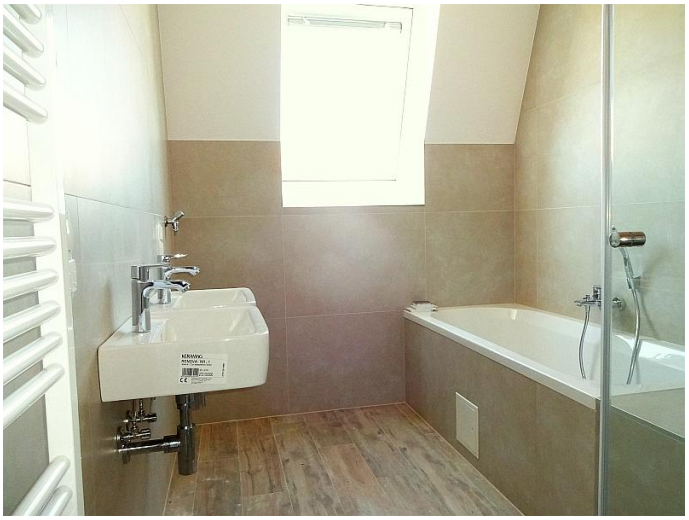
Fotos zu Immobilie 21 4266

ATEMBERAUBENDER FERNBLICK . DACHAUSBAU MIT TERRASSE



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

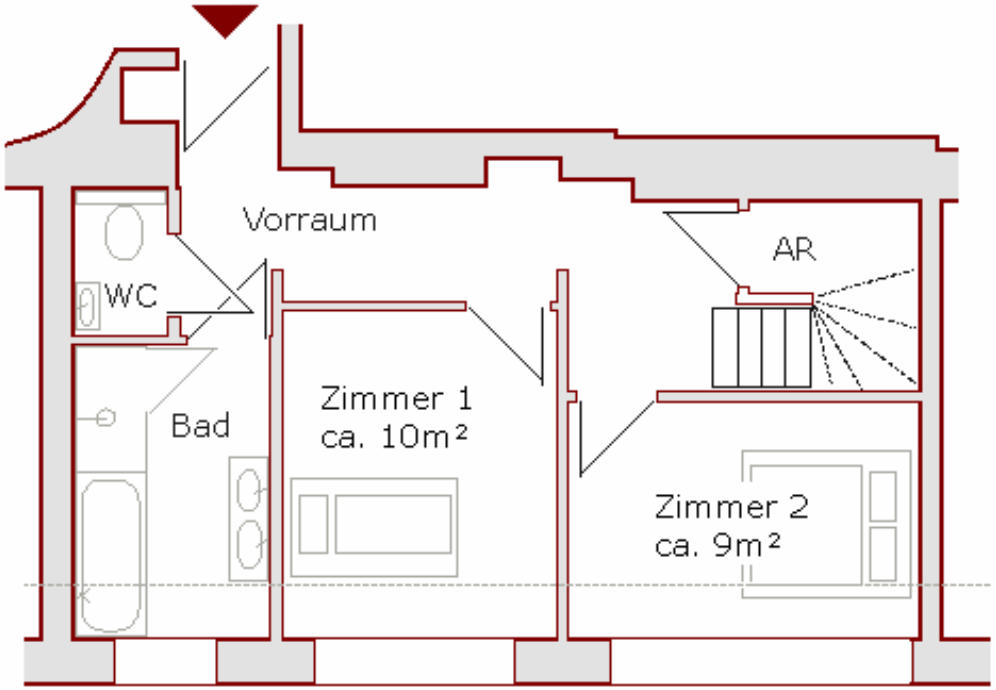
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4266



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4266

FELIX
IMMOBILIEN

N



Top 26
61,78m²
Terr. 5,60m²

Ebene 1

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

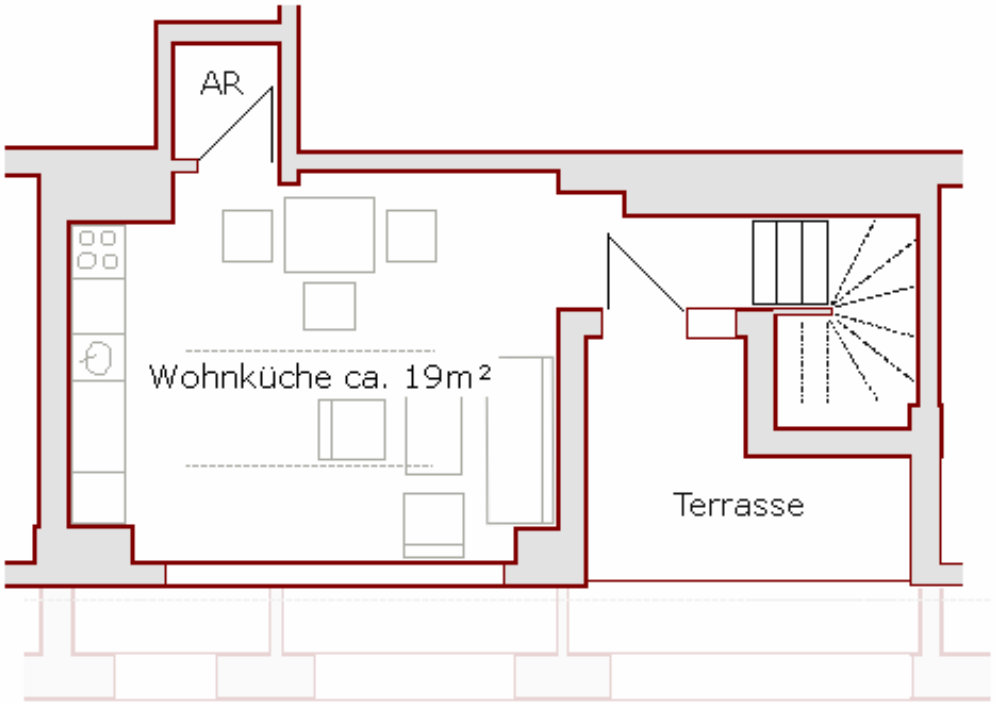
ON 21 4266

FELIX Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4266

FELIX
IMMOBILIEN

FELIX
IMMOBILIEN

N



Top 26
61,78m²
Terr. 5,60m²

Ebene 2

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

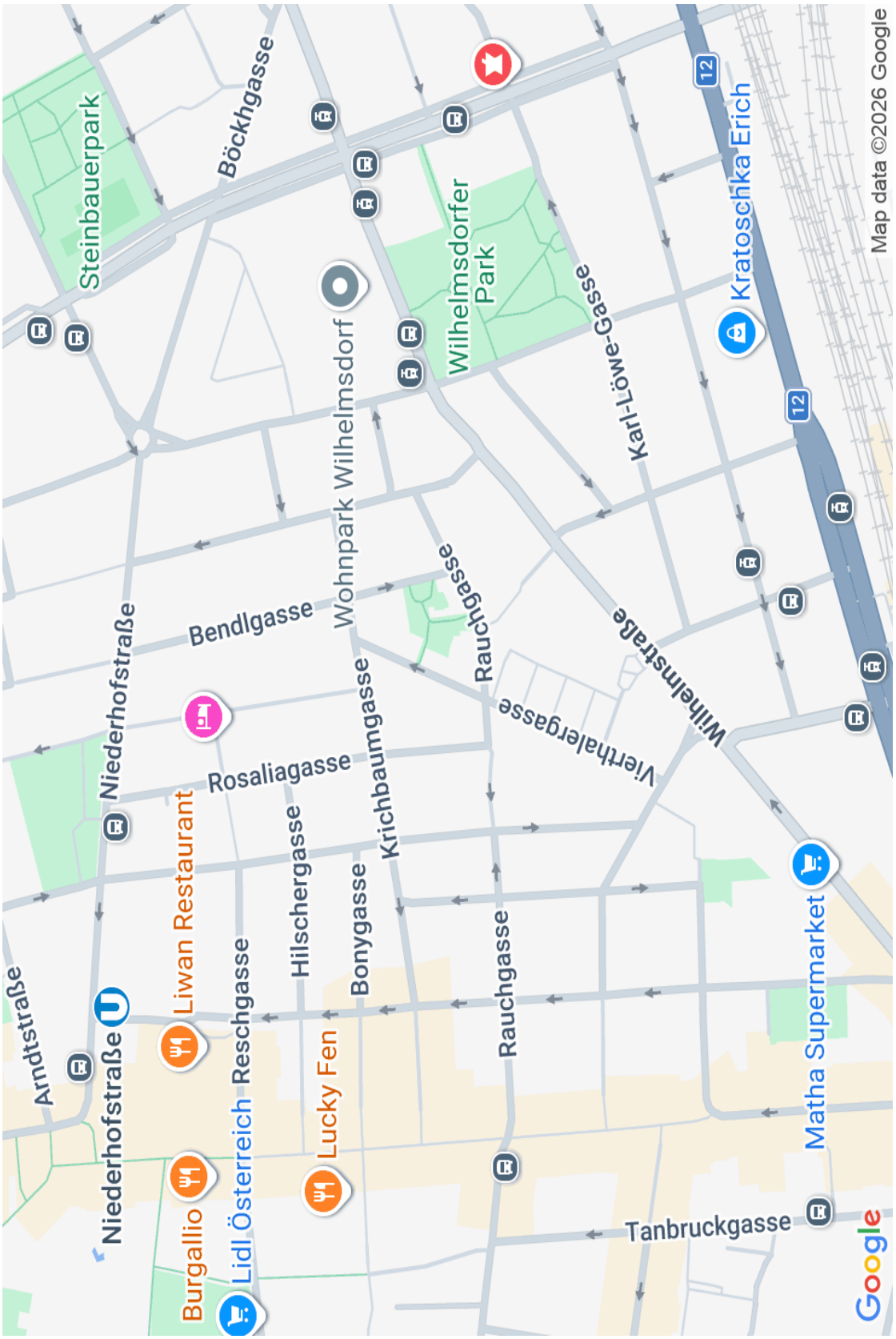
ON 21 4266

FELIX
IMMOBILIEN

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4266

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4266

ATEMBERAUBENDER FERNBLICK . DACHAUSBAU MIT TERRASSE



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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4266