

BIS INS LETZTE ECK . ERSTBEZUG MIT SONNENTERRASSE
[27] vielseitige Möglichkeiten, interessanter Schnitt (freier Mietzins)

Top 27 ist kreativ wie keine andere. . . . neben dem Elternzimmer die Wohnküche mitsamt süd- westseitiger Terrasse, im Obergeschoss das aufregend geschnittene Zimmer, als ganz persönliches Refugium für Tochter oder Sohn - sei nur eine Idee.

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 Wohneinheiten, schon ab 299.000,- zwischen 62m² und 104m².

Ausstattung bis Zustand

Gut ausgestattete Wohnungen, das Althaus generalsaniert!
 Badezimmer mit Dusche WC und Waschbecken, separate Gästetoilette 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 299,46 Euro. Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten die Reparaturrücklage in Höhe von 22,74 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.immobiliien

ObjektNr:	21 4267
Ort:	1120 Wien
Nähe:	Meidlinger Markt
Wohnfläche:	89,13m ²
Terrasse:	6,19m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1

Kaufpreis:	EUR 399.000
Betriebskosten:	EUR 276,72
Reparaturrücklage:	EUR 22,74
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:	Süd/West

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

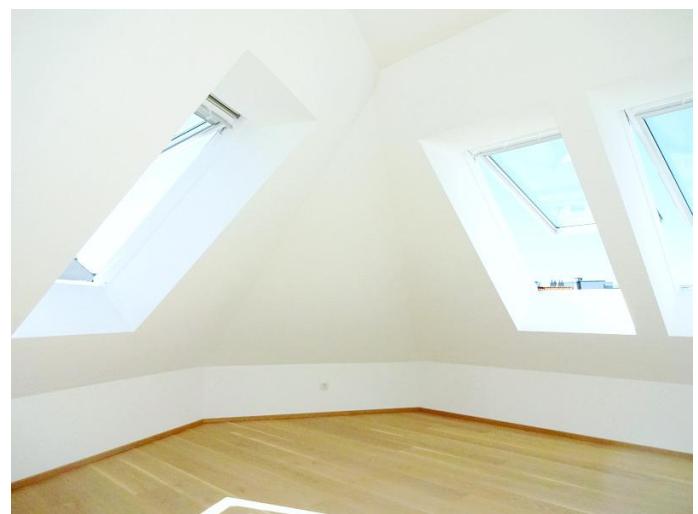
Lage:	gute Stadtlage
Lärmbelästigung:	ruhige Lage
Verkehrsanbindung:	U, Autobus Linie

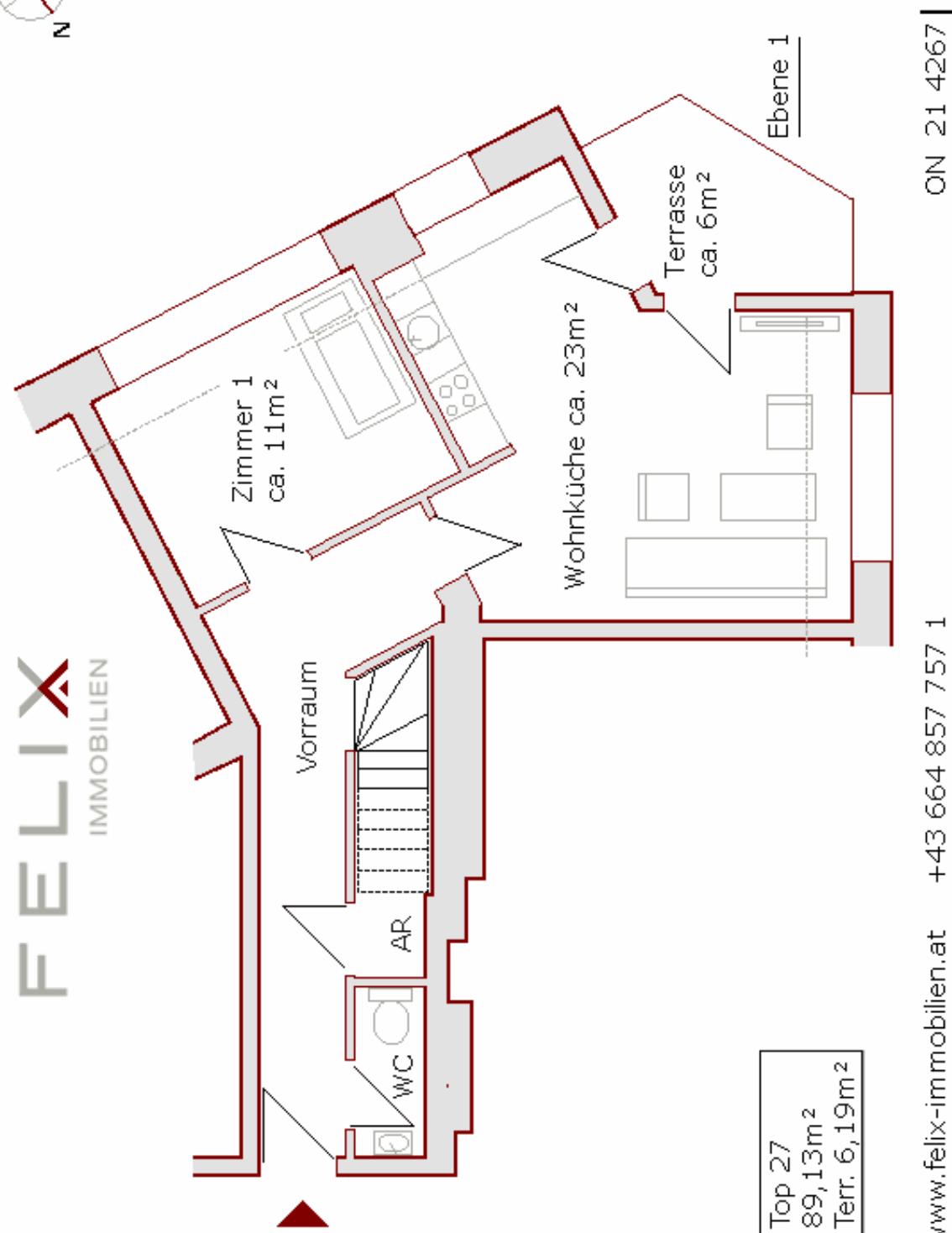
Raum für Ihre persönlichen Notizen:

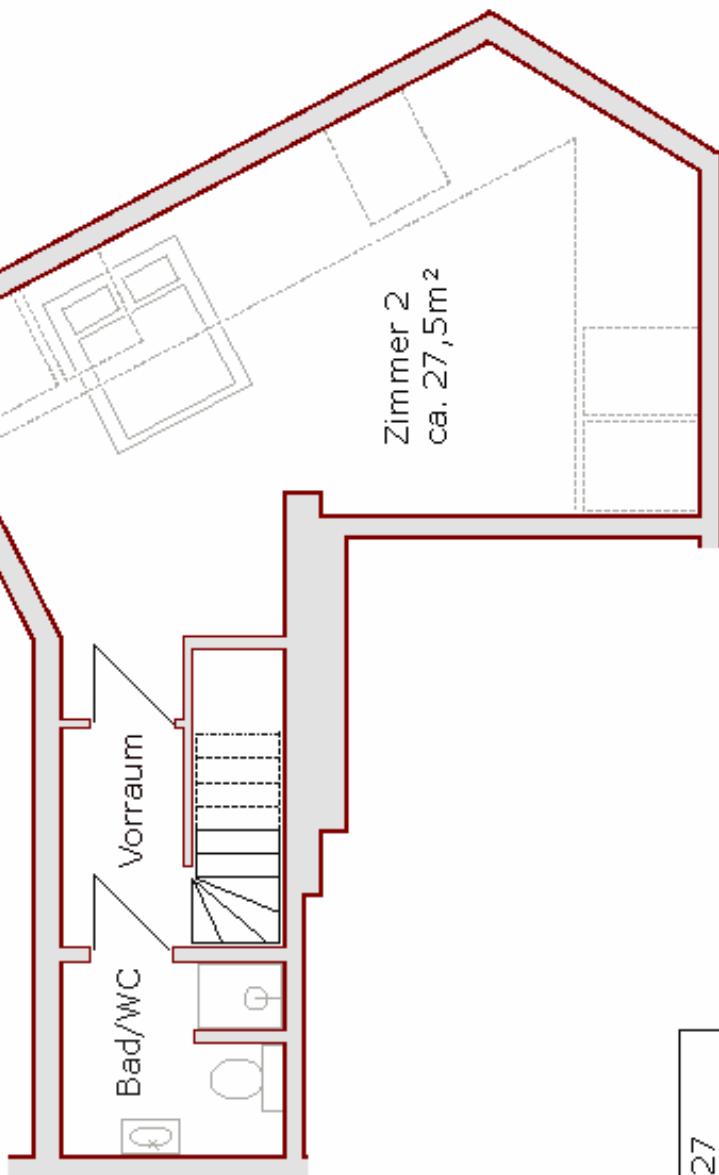
Fotos zu Immobilie 21 4267

| BIS INS LETZTE ECK . ERSTBEZUG MIT SONNENTERRASSE









Top 27
89,13m²
Terr. 6,19m²

Ebene 2

ON 21 4267

+43 664 857 757 1

www.felix-immobilien.at

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4267

BIS INS LETZTE ECK . ERSTBEZUG MIT SONNENTERRASSE

