

**LÖSUNGSORIENTIERT . TERRASSEN-ERSTBEZUG
FÜR KREATIVE**

[29] zwei Wohnebenen, zwei Möglichkeiten

Top 29 mit dem schönsten, hofseitigen Terrassenblick den das Dachgeschoss-Projekt erlaubt. 2 Wohnebenen knapp 83m² groß, regt vielleicht wie keine Andere die Wohnkreativität so intensiv an. Wohnküche- oder Riesenküche, 2 oder 3 Zimmer!

Sie möchten alles über dieses Bauträger-Projekt erfahren? Dann, willkommen beim Dachausbau Vierthalgasse 9 . . . » willkommen bei den WOHNPROJEKTEN!

Das um 1900 erbaute Althaus präsentiert sich majestätisch, im ruhigen und luftigen Straßenkreuz. Das Dachgeschoss umfasst insgesamt 6 Wohneinheiten von 62m² - 104m², ab 299.000,- .

Ausstattung bis Zustand

Gut ausgestattete Wohnungen, das Althaus generalsaniert! Hochwertiges Badezimmer, Velux - Fenster mit 3-fach Verglasung und Innenjalousien (Außenrollos nachrüstbar), Parkettboden, Fußbodenheizung - Gasterme 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 268,95 Euro. Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten die Reparaturrücklage in Höhe von 20,42 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 Vierthalgasse (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 4269
Ort: 1120 Wien
Nähe: Meidlinger Markt
Wohnfläche: 81,61m²
Terrasse: 7,16m²
Zimmer: 3
Bäder: 1
WCs: 1

Kaufpreis: EUR 369.000
Betriebskosten: EUR 248,53
Reparaturrücklage: EUR 20,42
Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis

verfügbar: Herbst 2017

Zustand Objekt: Erstbezug
Erstbezug: ja
Baujahr: ca. 1900/2017
Zustand Haus: sehr gut
Geschoßanzahl: EG + 2 + DG
Stockwerk: 3/4. Stock/DG
Himmelsrichtung: Süden

HWB-Wert: 40kWh/m²a
HWB-Klasse: B
GEE-Wert: 0.54
GEE-Klasse: A++

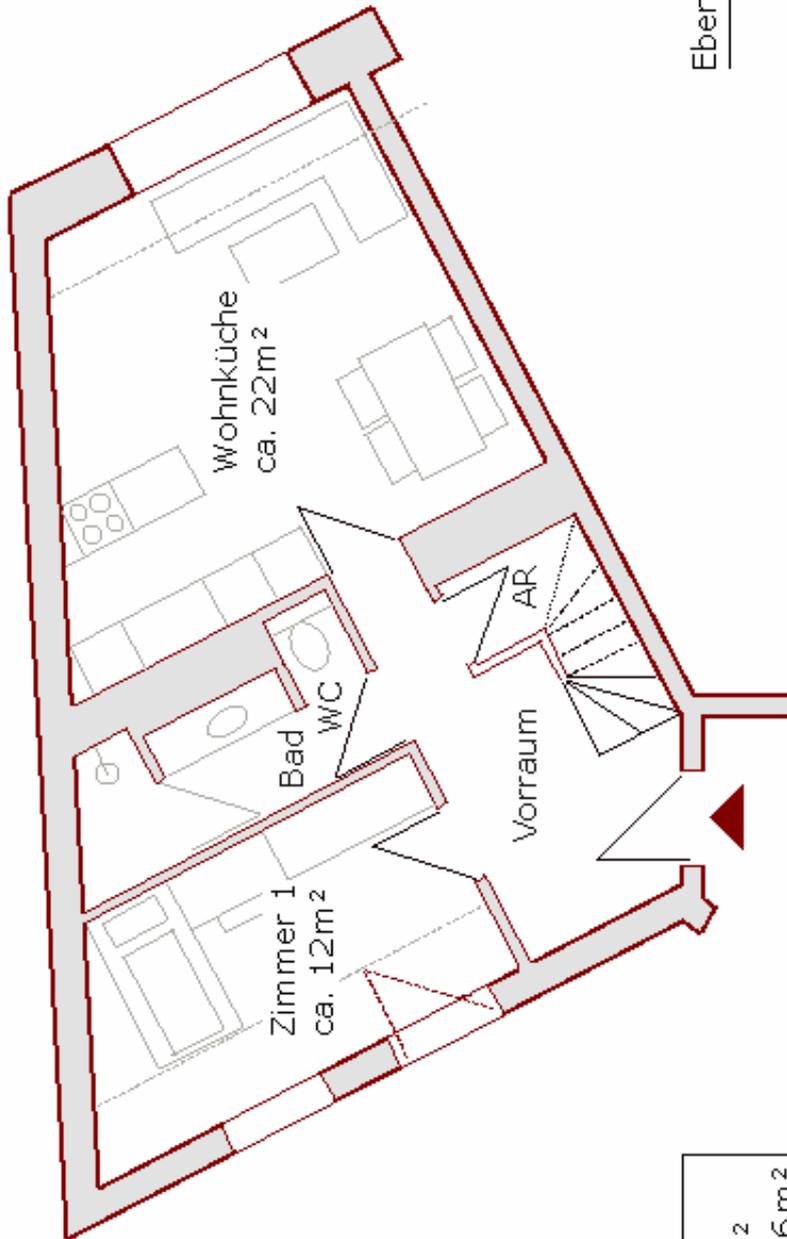
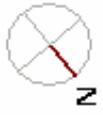
Lage: gute Stadtlage
Lärmbelästigung: ruhige Lage
Verkehrsanbindung: U, Autobus Linie

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4269

LÖSUNGSORIENTIERT . TERRASSEN-ERSTBEZUG
FÜR KREATIVE



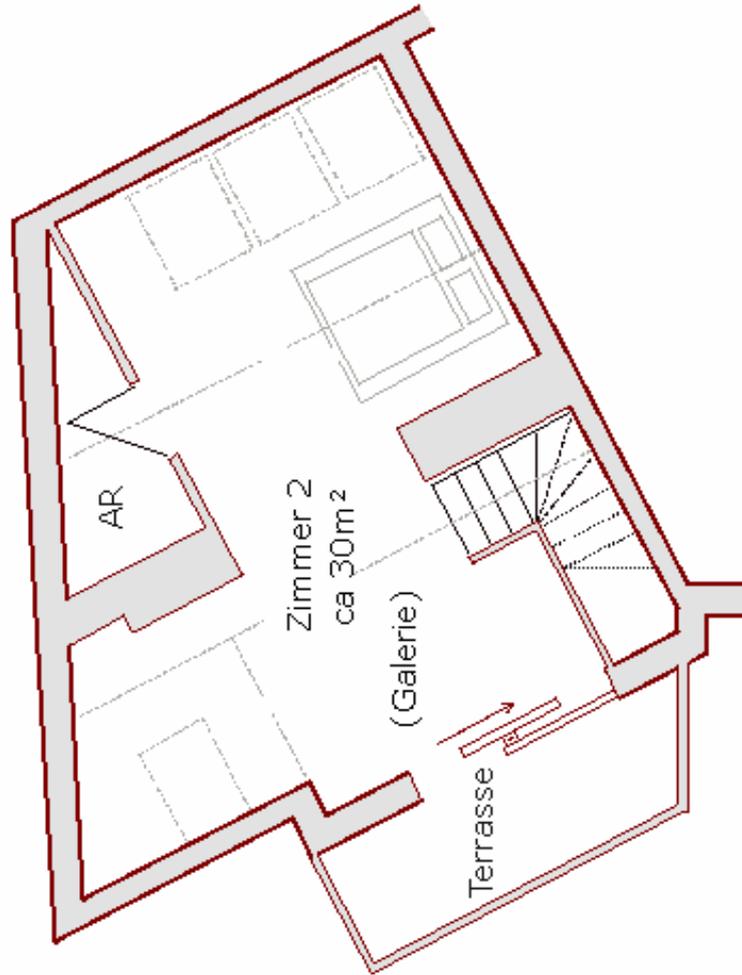
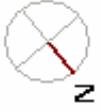


Ebene 1

Top 29
81,61m²
Terr. 7,16m²

ON 21 4269

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



Ebene 2

Top 29
81,61m²
Terr. 7,16m²

ON 21 4269

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

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4269

LÖSUNGSORIENTIERT . TERRASSEN-ERSTBEZUG
FÜR KREATIVE

