



Top 45 - ist Süd-Nord ausgerichtet, ca. 62m² groß - großzügige Raumaufteilung mit 33m² Wohnküche, Schlafzimmer mit Balkon.

Sie möchten alles über dieses Bauträger-Projekt erfahren? Dann, willkommen beim Dachausbau Neilreichgasse 30 . . . » willkommen bei den WOHNPROJEKTEN!

Fertigstellung des Um- und Ausbau dieses Wohnprojekes ist im 2. Quartal 2018. Fast alle Wohnungen bekommen eine Terrasse und/oder einen Balkon. Zur Auswahl stehen 13 sehr schöne zwei- und drei Zimmer-Wohneinheiten zwischen 43m² und 76m² - ab ca. EUR 163.000,-

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

## **Ausstattung bis Zustand**

Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Toilette. Fußbodenheizung, Küche mit allen Anschlüssen. Die Wohnungen sind allgemein sehr schön ausgestattet, das Althaus wird im Zuge des Dachausbaus saniert!

Monatliche Kosten (Betriebskosten, Reparaturrücklage) folgen in Kürze.

#### **Der Energieausweis**

Heizwärmebedarf in kWh/m2.a (HWB): 34, Klasse B

### Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Neilreichgasse/Buchengasse. In der Nähe der Quellenstraße, zwischen Matzleinsdorfer Platz und Laxenburgergasse. Besonders interessant erweisen sich die vielen kleinen Parks der näheren Umgebung.

#### Recherche zum Umfeld

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Naheliegende Anbindung: Hier sind z.B die Buslinie 14A und Straßenbahn Linie 6. Weiterführender Knotenpunkt: Matzleinsdorferplatz mit seinsen S-Bahn-Linien sowie die Linie U1 (Keplerplatz). Die Anbindung zur Innenstadt oder zur Mariahilferstraße ist so gut, dass beide Orte leicht in nur 15 Minuten erreichbar sind.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr! Nahversorger befinden sich in Gehweite. Durch die Nähe zu Laxenburger- und in Folge der Fußgehezone Favoritenstraße sind Einkaufsmöglichkeiten aller Art gegeben.

 $\operatorname{BILDUNG}$  - 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 4280

 Ort:
 1100 Wien

 Nähe:
 Laubepark

Wohnfläche: 61,98m²
Balkon: 5,13m²
Terrasse: 9,01m²
Zimmer: 2
zentral begehbar: 2
Bäder: 1
WCs: 1

Kaufpreis: EUR 260.104
Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis

verfügbar: Frühling 2018

**Zustand Objekt:** Erstbezug **Erstbezug:** ja

 Baujahr:
 ca. 1900/2017

 Zustand Haus:
 gut

 Geschoßanzahl:
 EG + 2 + 3DG

Stockwerk: 1. Dachgeschoss
Himmelsrichtung: Süden-Norden

**HWB-Wert:** 34kWh/m²a **HWB-Klasse:** B

WB-Klasse:

Lage:gute StadtlageVerkehrsanbindung:Bus, Bim

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

www.felix.immobilien/4280



# Fotos zu Immobilie 21 4280 [45] SÜDSEITIGER INNENHOFBALKON



















