

**[45] SÜDSEITIGER INNENHOFBALKON**  
**riesige Wohnküche mit Längsterrasse (freier Mietzins)**

Top 45 - ist Süd-Nord ausgerichtet, ca. 62m<sup>2</sup> groß - großzügige Raumaufteilung mit 33m<sup>2</sup> 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 Wohnprojektes 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 43m<sup>2</sup> und 76m<sup>2</sup> - 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/m<sup>2</sup>.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 seinen 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.

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:**

**Marieleuse Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4280  
**Ort:** 1100 Wien  
**Nähe:** Laubepark

**Wohnfläche:** 61,98m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 5,13m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 9,01m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**zentral begehbar:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1

**Kaufpreis:** EUR 260.104  
**Vermittlungshonorar:** 3% vom Kaufpreis

**verfügbar:** FrÃ¼hling 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/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** B

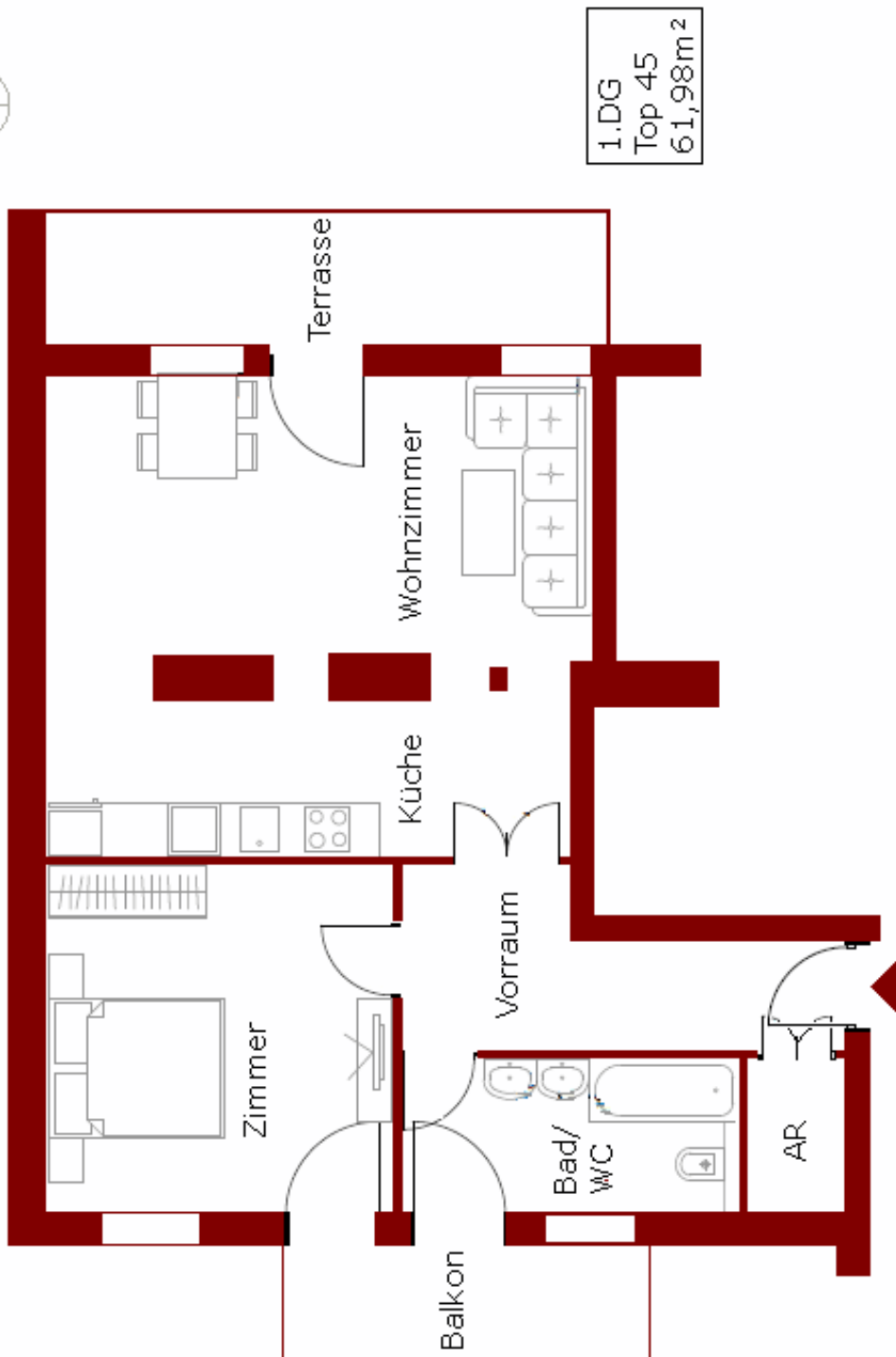
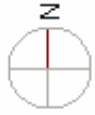
**Lage:** gute Stadtlage  
**Verkehrsanbindung:** Bus, Bim

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Fotos zu Immobilie 21 4280

[45] SÜDSEITIGER INNENHOFBALKON





1.DG  
Top 45  
61,98m<sup>2</sup>

ON 21 4280

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

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4280  
[45] SÜDSEITIGER INNENHOFBALKON

