

**ARCHITEKTONISCH GUT GELÖST UND
BEST SANIERT - IN SCHÖNEM ALTBAU
... zwischen Rochusmarkt und Donaukanal**

In herrlich einladendem, ganz neuem Zustand zeigt sich die, sehr aufwändig sanierte Eigentumswohnung. Die moderne Ausstattung harmoniert in gelungener Weise mit den erhaltenen Altbauelementen. Sie trägt anschaulich dazu bei, dem Wohlgefühl gerecht zu werden.

Neben dem kleinen Kabinetterl präsentieren die zwei Haupträume den Großteil der Wohnung. Die best ausgestattete Küche und die große Eingangsdielen bilden eine willkommene Einheit. Das trendige Badezimmer, die Flügeltüren tun ihr Übriges.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren . . .

WOHNPROJEKTE

Willkommen bei den WOHNPROJEKTEN! »

Raumangebot und Ausrichtung

Südost ausgerichtete Altbauwohnung mit klassisch- moderner Aufteilung:

- zwei große Haupträume
- gut geschnittenes Kabinetterl
- kompakte Küche
- Duschbadezimmer
- separate Toilette
- zentrale Eingangsdielen

Ausstattung bis Zustand

Schöne Holzböden, Isolierfenster, das Badezimmer mit Dusche, moderne Komplettküche. Telekabel, Etagenheizung.

Der Lift ist ab Hochparterre (Treppen) zu begehen. Die Wohnung präsentiert sich in herrlich einladendem, ganz neuem Zustand. Das Gesamthaus wurde vor etwas mehr als zehn Jahren saniert, im Zuge dessen der Dachboden ausgebaut.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 2013-01

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 81,60

Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): C

Gesamtenergieeffizienz (GEE): 1,67

Klasse Gesamtenergieeffizienz (Werte von A++ bis G): C

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

In der Kubeckgasse, nahe Donaukanal. Die Kubeckgasse ist die direkte Verbindung zwischen Erdbergstraße (nebst Rochusmarkt U3) und Erdberger Lände. Einkaufs- sowie jede Menge Freizeitmöglichkeiten finden Sie im näheren Umfeld. Zentral gelegen - perfekt!

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

Grunderwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%

Vermittlungshonorar: 3,6% vom Kaufpreis (14.364,00 inkl. 20% Ust.)

Vertragsserrichtung: Lt. Tarifordnung des Vertragsserrichters

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4301
Ort: 1030 Wien
Nähe: Rochusmarkt /U3
/Donaukanal

Wohnfläche: 81,60m²
Zimmer: 3
zentral begehbar: 3
Bäder: 1
WCs: 1

Kaufpreis: EUR 399.000
Betriebskosten: EUR 175,32
Reparaturrücklage: EUR 10,87
Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis

verfügbar: sofort

Zustand Objekt: sehr gut
Erstbezug: ja
Baujahr: ca.1900/2018
Zustand Haus: saniert
Geschoßanzahl: HP + 3 + DG
Stockwerk: 3.Geschoss
Lift: ab HP
Himmelsrichtung: S-O

HWB-Wert: 81,60kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1,67
GEE-Klasse: C

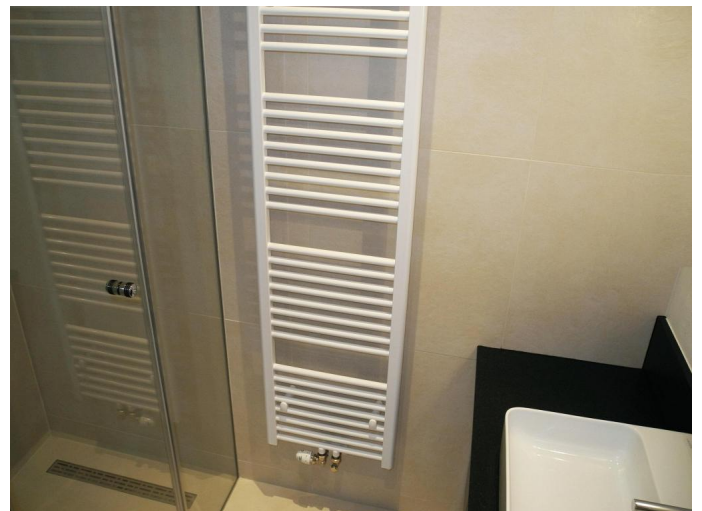
Lage: Stadtlage
Verkehrsanbindung: U3, Autobus

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4301

**ARCHITEKTONISCH GUT GELÖST UND
BEST SANIERT - IN SCHÖNEM ALTBAU**





Umgebungsplan zu Immobilie 21 4301
ARCHITEKTONISCH GUT GELÖST UND
BEST SANIERT - IN SCHÖNEM ALTBAU

