

**80 SMARTE WOHN EINHEITEN - KLEINWOHNUNGEN FÜR ANLEGER  
UND EIGENNÜTZER**  
**Projekt: Zur Spinnerin**

Die erste eigene Wohnung, das erste eigene Zuhause. Ideale Raumplanung sorgt für behagliches Wohnen. Die einzelnen Einheiten haben eine Durchschnittsgröße von 39,3m<sup>2</sup> Wohnfläche sowie rund 7,4m<sup>2</sup> Freifläche. Gerade richtig, für optimale Vermietbarkeit.

Das Projekt "ZUR SPINNERIN" umfasst zwei rechtlich selbständige Häuser. In Summe werden achtzig, gut geplante Kleinwohnungen entstehen. Der NEUBAU entsteht zwischen Matzleinsdorferplatz und Kaiser Franz Josef Spital. Künftig profitieren Sie von der verlängerten U2, die Station Gußriegelstraße liegt praktisch ums Eck.

Rücken an Rücken mit der vis a vis Adresse, Braunsbergengasse 4, entstehen hier zwei Wohngebäude.

**... kurz Zusammengefasst**

Hier noch ein Preisbeispiel: (Durchschnittspreis)  
Für Anleger: 176.703,- Euro (netto) plus 20% USt.  
Für Endkunden: 195.257,-

**weitere Informationen**

Sie möchten mehr über PROJEKT Zur Spinnerin 17, 1100 Wien » erfahren?  
Verfügbarkeit, Flächen, Kaufpreise . . .  
Am liebsten gleich persönlich? » 0664 857 757 1

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2016-09  
Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 29,8, Klasse (Werte von A++ bis G): A+,  
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0,66, Klasse (Werte von A++ bis G): B

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Grunderwerbssteuer: 3,5%  
Grundbucheintragung: 1,1%  
Maklerhonorar: 3,6% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.)  
Vertragserrichtung: 1,8% vom Kaufpreis (inkl. 20% Ust.) plus Barauslagen

**Ansprechpartner:**  
**Marieluise Engelmann**  
**Tel: 0664 857 757 1**  
**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4337  
**Ort:** 1100 Wien  
**Nähe:** KFJ Spital  
**KFZ:** Garagenplätze  
**Keller:** Einlagerungsräume

**Vermittlungshonorar:** 3% vom Kaufpreis  
**Wohnungen ges.:** 80

**verfügbar:** FrÅ¼hjahr 2018

**Zustand Objekt:** Topzustand  
**Erstbezug:** ja  
**Baujahr:** 2017  
**Zustand Haus:** Topzustand  
**Geschoßanzahl:** EG + 4+ 2DG  
**Himmelsrichtung:** Süd-Ost-Nord-West

**HWB-Wert:** 29,8kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** A+  
**GEE-Wert:** 0,66  
**GEE-Klasse:** B

**Lage:** gute Stadtlage

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

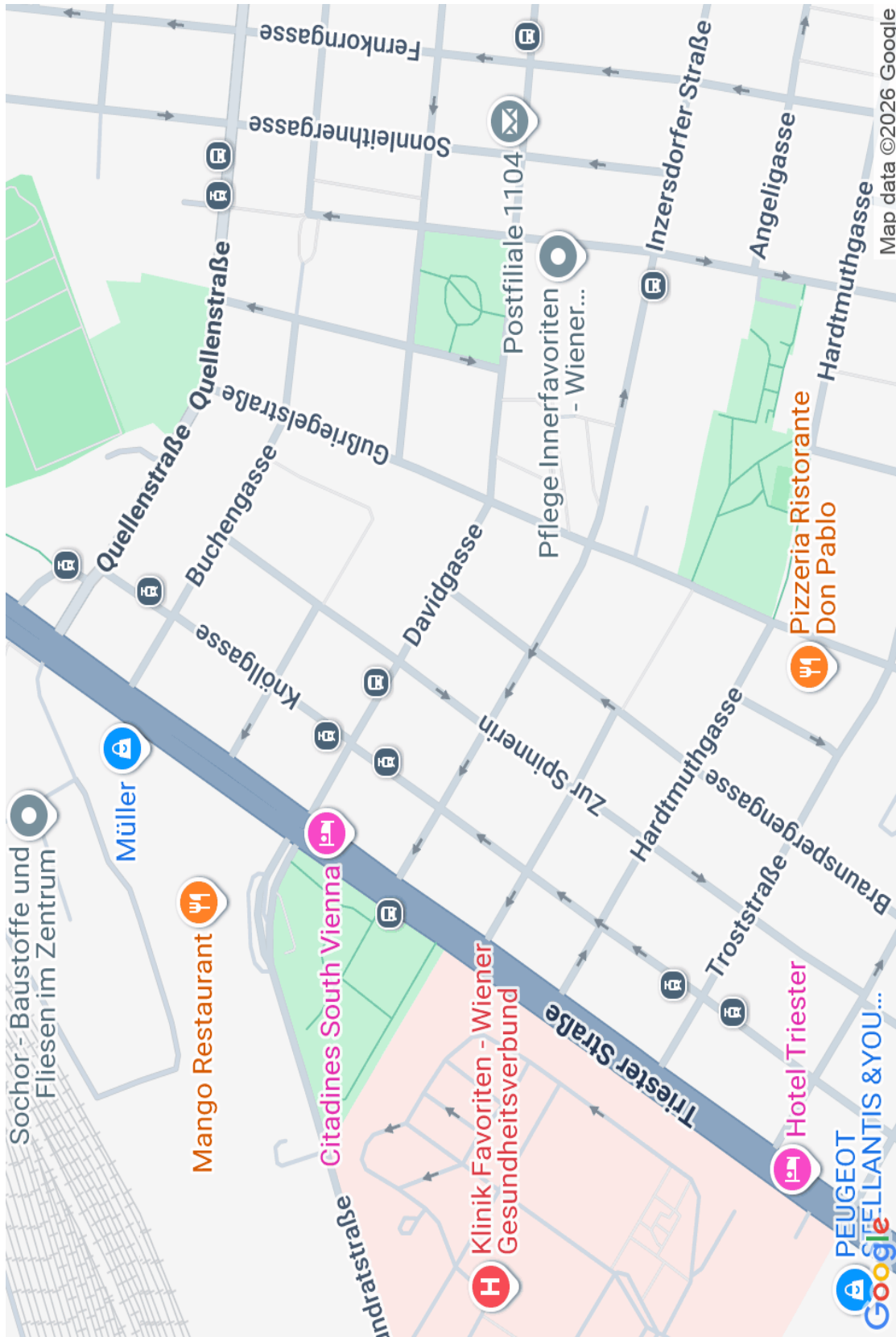
Fotos zu Immobilie 21 4337

**80 SMARTE WOHN-EINHEITEN - KLEINWOHNUNGEN FÜR ANLEGER  
UND EIGENNÜTZER**



**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4337**

**80 SMARTE WOHN EINHEITEN - KLEINWOHNUNGEN FÜR ANLEGER  
UND EIGENNÜTZER**



FELIX Immobilien e.U.

Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

ON 21 4337

Seite 3/3

Direktlink zu dieser Immobilie: [www.felix.immobilien/4337](http://www.felix.immobilien/4337)