

ELEGANZ UND SCHICK UND DIE LUST AUF MEHR Perfekte Verbindung von Altbau und Moderne

Wahrlich etwas Besonderes, dieses Gefühl der Wärme . . .

Ich betrete die Wohnung und wie von selbst, summe ich plötzlich ein Lied. Ich spüre eine gewisse Leichtigkeit, ich genieße den Geruch des kürzlich verlegten, massiven Holzbodens.

Was ist geschehen?

Etwas zieht mich in den Bann. Ist es der einladende Wohnbereich mit seinem herrlichen Erker oder die zurückhaltende Dominanz der offen integrierten Küche. Wieder ertappe ich mich, wie ich sanft über die glänzenden Oberflächen streichle.

. . .

Die Zeit wird knapp, jetzt noch eine Runde durch die übrigen Räume. Möchten Sie mit mir kommen? . . .

Raumangebot und Ausrichtung

Die Wohnräume sind südostseitig ausgerichtet, mit:

- wahn Sinnig schicker Wohnküche (Wohnzimmer/integrierte Küche)
- großem Elternschlafzimmer
- gemütlichem Kabinett
- elegantem Badezimmer, separates WC
- geräumigen Vorraum
- praktischem Abstellraum

Ausstattung bis Zustand

Sehr schöner Erstbezug nach Sanierung.

Durchgehend massiver Holzboden geölt, Isolierfenster mit 3-Fach Verglasung. Gekocht wird in der eleganten, hochmodernen Einbauküche, das Badezimmer ist ausgestattet mit Wanne, Dusche, Doppelwaschbecken und Marmorfliesen. Das separate WC freut sich über das Handwaschbecken, Gasetagenheizung sorgt für Wärme. Internetanschluss.

Die Monatsvorschreibung (monatliche Kosten) schreibt einen Betrag von insgesamt 151,18 Euro vor. Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten die Reparaturrücklage in Höhe von 8 Euro. Aktuell sind keine Ausgaben geplant, resp. erforderlich.

Der Energieausweis

Energieausweis aus 12-2012

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 106,19

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

Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Im 1. Obergeschoss des Eckhauses Kurzgasse / Wallgasse, unweit des - Hotel Ibis. Majestätisch steht es da, das Althaus, mit viel Raum rundherum. Wohnzimmer, Küche und Kabinett blicken stadteinwärts in die Wallgasse - also in die, vom Mariahilfer Gürtel abgewandte Seite des Gebäudes. Genau in der Mitte zwischen Gumpendorferstraße (U6) und Westbahnhof (U6) Ideal, denn das ermöglicht Flexibilität auch ohne Auto.

Recherche zum Umfeld

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Naheliegende Anbindung: U6 Station Gumpendorfer Straße oder U3/U6 und Bahnlinien beim Westbahnhof (jeweils nur wenige Gehminuten). Weitere, naheliegende Anbindungen finden Sie in der Buslinie 57A sowie mit den Straßenbahnlinien 5, 6, 9, 52, 58.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!

Die allgemein gute Nahversorgungslage ist durch die Nähe zu Mariahilferstraße oder Gumpendorferstraße wohl ausreichend gesichert. Gute ärztliche Infrastruktur im Umfeld. Freizeitaktivitäten und Unterhaltungsmöglichkeiten sind entsprechend der Lage vorprogrammiert.

BILDUNG - Schule und Kindergarten befinden sich im nahen Umfeld. Bei Bedarf helfen wir Ihnen gerne weiter.

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4235
Ort: 1060 Wien
Nähe:

Wohnfläche: 82m²
Zimmer: 3
zentral begehbar: 3

Kaufpreis: EUR 429.000
Betriebskosten: EUR 143,18
Reparaturrücklage: EUR 8
Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis

verfügbar: sofort

Zustand Objekt: Erstbezug nach Sanierung
Erstbezug: ja
Baujahr: ca. 1900
Zustand Haus: gut
Geschoßanzahl: EG + 3
Stockwerk: 1. Stock
Lift: vorhanden
Himmelsrichtung: Süden - Osten

HWB-Wert: 106.19kWh/m²a
HWB-Klasse: C
GEE-Wert: 1.76
GEE-Klasse: D

Lage: Citylage
Verkehrsanbindung: Bus, Bim, U-Bahn

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten

Gründerwerbssteuer: 3,5%, Grundbuch Eintragung: 1,1%
Vermittlungshonorar: 3% vom Kaufpreis (15.444,00 inkl. 20% Ust.)
Vertragserrichtung: Gemäß Tarifordnung des Vertragserrichters

Fotos zu Immobilie 21 4235

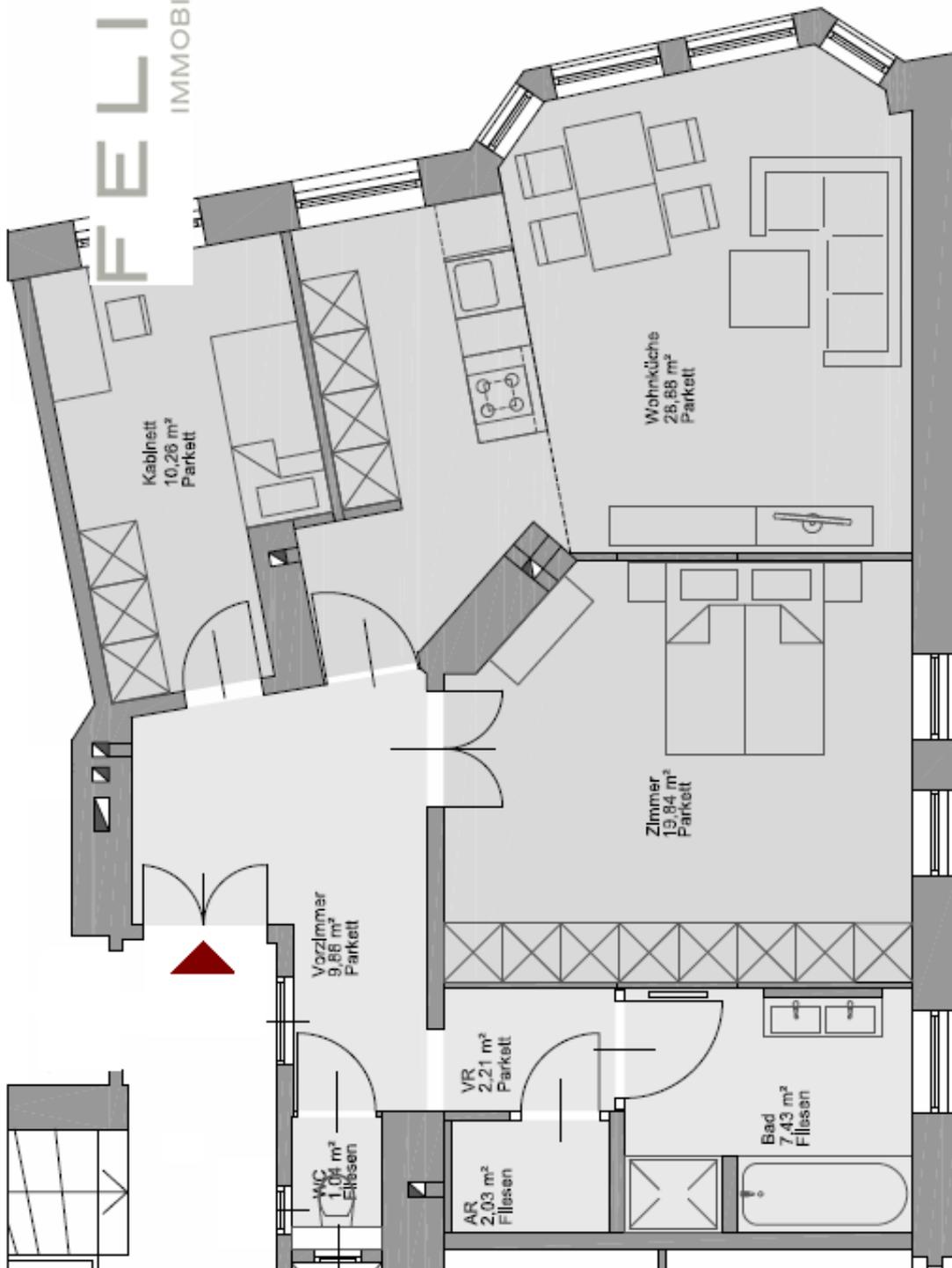
ELEGANZ UND SCHICK UND DIE LUST AUF MEHR











www.felix-immobilien.at +43 664 125 15 24

ON 21 4235

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4235

ELEGANZ UND SCHICK UND DIE LUST AUF MEHR

