

**DACHGESCHOSS-MAISSONETTEN, SONNIG, HELL  
MIT TERRASSEN UND FERNBLICK**

**ruhige Wohnlage, gute Infrastruktur; U-Bahn, S-Bahnhof,  
Meidlinger Markt, Meidlinger Hauptstraße**

Dachgeschoss-Projekt mit 6 Maissonetten . . .

Sie möchten alles über dieses Bauträger-Projekt erfahren?

Dann, willkommen beim Dachausbau Vierthalgasse 9 . . . » willkommen bei den WOHNPROJEKTEN!

Der Dachausbau des saniertem Althaus holt sich majestätisch den Blick in die Ferne. Die Wohnungen blicken aufgrund der Ecklage des Gebäudes in alle Richtungen. Die 2-geschossigen Flächen sind freundlich - viele Fensterflächen, je eine Terrasse und Fernblick geben dem Wohnraum gemütliches Flair.

**weitere Informationen**

[24] - VERKAUFT!

[25] - VERKAUFT!

[26] ATEMBERAUBENDER FERNBLICK . DACHAUSBAU MIT TERRASSE »

[27] BIS INS LETZTE ECK . ERSTBEZUG MIT SONNENTERRASSE »

[28] BIS ZUM HORIZONT . DACHGESCHOSS MIT TERRASSE UND FERNBLICK »

[29] LÖSUNGSORIENTIERT . TERRASSEN-ERSTBEZUG FÜR KREATIVE »

Erdgeschoss:

[5/6] - VERKAUFT!

[07] WG-GEEIGNET . ERSTBEZUG NACH KOMPLETTSANIERUNG »

**Ausstattung bis Zustand**

Gut ausgestattete Wohnungen, das Althaus saniert!

Badezimmer mit Dusche und/oder Badewanne, Velux - Isolierfenster mit 3-fach Verglasung und Innenjalousien (Außenrollos nachrüstbar), Parkettboden, Fußbodenheizung - Gastherme im Abstellraum, Küche mit allen Anschlüssen, Klima vorbereitet, upc Telekabel . . .

Die optische Fertigstellung der Sanierungsarbeiten an den allgemeinen Flächen ist längstens bis Anfang 2018 vorgesehen. Die technischen Arbeiten sind alle durchgeführt. Der Lift ist eingebaut, alle Steigleitungen sind neu, auch Wasser (das heißt es gibt keine Bleileitungen mehr).

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2014. Heizwärmebedarf: 40 kWh/m<sup>2</sup>.a. Klasse B.

Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0.54. Klasse: A++

**Wo befindet sich diese Immobilie?**

Im Gebäude Vierthalgasse/Ecke Rauchgasse (genau zwischen den U-Bahn Stationen Niederhofstraße U6 und Meidling) PROJEKT Vierthalgasse » Das Haus liegt in einer Straße mit Einbahnregelung wodurch der Durchzugsverkehr so gut wie nicht vorhanden ist.

**Recherche zum Umfeld**

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Naheliegende Anbindung: Buslinie 9A und 59A (Station Zeleborgasse bzw. Dörfelstraße/ Wilhelmstraße). Die U-Bahn Station Niederhofstraße (U6) ist zu Fuß gemütlich erreichbar.

Weiterführender Knotenpunkt: Meidling (S1,S2,S3,S60,S80)

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!

Hofer und Penny liegen nur 4 Gehminuten entfernt. Durch die Nähe zur Meidlinger Hauptstraße sind tolle Einkaufsmöglichkeiten gegeben. Für Feinschmecker bietet der Meidlinger Markt ausgezeichnete Qualität von Obst und Gemüse sowie Fleischwaren. Dort gibt es auch einen Bauernmarkt, der die Produktpalette mit ländlichen Waren ergänzt.

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 4262

**Ort:** 1120 Wien

**Nähe:** Meidlinger Markt

**Vermittlungshonorar:** 3% vom Kaufpreis

**verfügbar:** Ende 2017

**Zustand Objekt:** Erstbezug

**Erstbezug:** ja

**Baujahr:** 2017

**Zustand Haus:** sanierter Altbau

**Geschoßanzahl:** EG + 2 + DG

**Himmelsrichtung:** S-W-O-N

**Lage:** gute Stadtlage

**Verkehrsanbindung:** U6, S-Bahn, Bus

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**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

Fotos zu Immobilie 21 4262

**DACHGESCHOSS-MAISSONETTEN, SONNIG, HELL  
MIT TERRASSEN UND FERNBLICK**



Umgebungsplan zu Immobilie 21 4262

DACHGESCHOSS-MAISSONETTEN, SONNIG, HELL  
MIT TERRASSEN UND FERNBLICK

