

# ATEMBERAUBENDER FERNBLICK . DACHAUSBAU MIT TERRASSE [26] perfektes Raumangebot und Westterrasse (freier Mietzins)

Top 26 ist Sieger in der Kategorie überschaubare Fläche und ordentlich Platz. Auf Eingangsebene sind die zwei gut geschnittenen Schlafzimmer und das riesige Bad. Der Wohnbereich im Obergeschoss mit seiner westseitigen Terrasse begeistern mit atemberaubendem Fernblick.

Sie möchten alles über dieses Bauträger-Projekt erfahren? Dann, willkommen beim Dachausbau Vierthalergasse 9 . . . » willkommen bei den WOHNPROJEKTEN!

Das um 1900 erbaute Althaus präsentiert sich majestätisch, im ruhigen und luftigen Straßenkreuz. Das Dachgeschoss umfasst insgesamt 6 sehr schöne Wohneinheiten zwischen  $62m^2$  und  $104m^2$ 

## **Ausstattung bis Zustand**

Gut ausgestattete Wohnungen, das Althaus generalsaniert! Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken, separate Toilette mit Handwaschbecken. Velux - Fenster mit 3-fach Verglasung und Innenjalousien (Außenrollos nachrüstbar), Parkettboden, Fußbodenheizung - Gastherme im Abstellraum, Küche mit allen Anschlüssen, Klima vorbereitet, . . .

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).

Monatliche Kosten It. aktueller Berechnung 202,68 Euro. Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten die Reparaturrücklage in Höhe von 15,41 Euro.

## **Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2014. Heizwärmebedarf: 40 kWh/m².a. Klasse B Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0.54. Klasse: A++

## Wo genau befindet sich diese Wohnung?

Die Wohnung befindet sich in der Vierthalergasse (genau zwischen den U-Bahn Stationen Niederhofstraße U6 und Meidling)

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.

## 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: Marieluise Engelmann Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

 ObjektNr:
 21 4266

 Ort:
 1120 Wien

 Nähe:
 Meidlinger Markt

 Wohnfläche:
 61,78m²

 Terrasse:
 5,60m²

 Zimmer:
 3

 Bäder:
 1

 WCs:
 1

Kaufpreis:EUR297.500Betriebskosten:EUR185,66Reparaturrücklage:EUR15,57Vermittlungshonorar:3% vom Kaufpreis

verfügbar: Herbst 2017

**Zustand Objekt:** Erstbezug **Erstbezug:** ja

 Baujahr:
 ca. 1900/2017

 Geschoßanzahl:
 EG + 2 + DG

 Stockwerk:
 3/4. Stock/DG

**Himmelsrichtung:** Westen

 HWB-Wert:
 40kWh/m²a

 HWB-Klasse:
 B

 GEE-Wert:
 0.54

 GEE-Klasse:
 A++

Lage:gute StadtlageLärmbelästigung:ruhige LageVerkehrsanbindung:U, Autobus Linie

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

www.felix.immobilien/4266





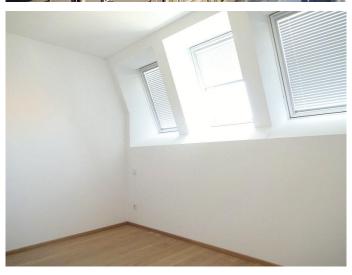








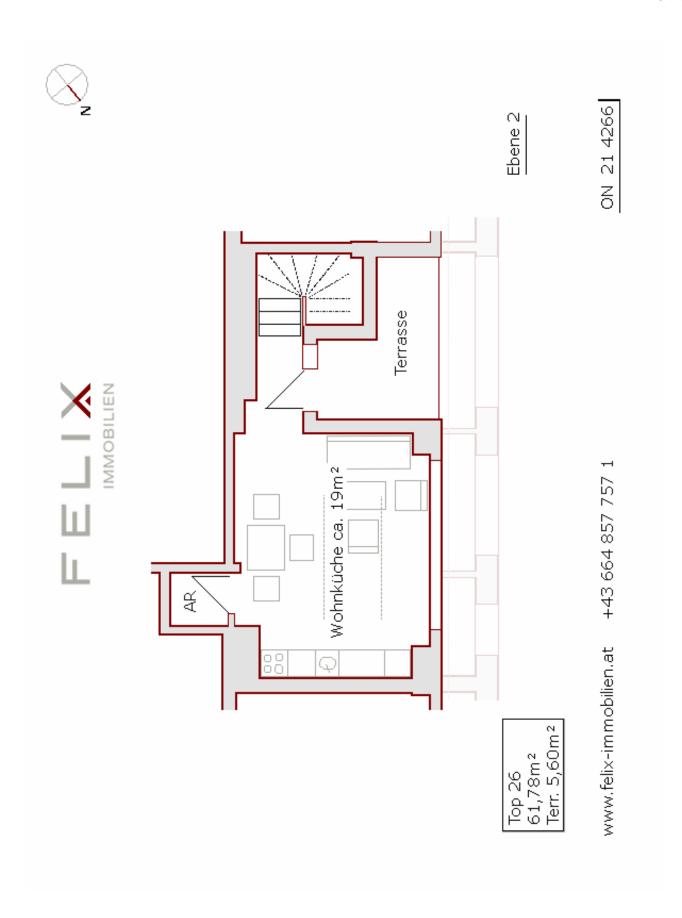














## ATEMBERAUBENDER FERNBLICK . DACHAUSBAU MIT TERRASSE

