

BIS ZUM HORIZONT . DACHGESCHOSS MIT TERRASSE UND FERNBLICK

[28] Maissonette mit perfektem Raumangebot

Top 28 ist auf 2 Wohnebenen 72m² groß. Der Wohnbereich, er ist in oberer Ebene, fasziniert vom ersten Augenblick. Dafür verantwortlich ist, ungeleugnet die Terrasse. Mit seinem herrlichen Fernblick - über die Dächer, bis weithin zum Horizont. Das ist eine der neuen Maissonetten. Sie liegt in der Mitte des neuen Dachgeschosses.

Sie möchten alles über dieses Bauträger-Projekt erfahren?

Dann, willkommen beim Dachausbau Vierthalgasse 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 ab 299.000,- .

Ausstattung bis Zustand

Gut ausgestattete Wohnungen, das Althaus generalsaniert!

Badezimmer mit Dusche, WC und Waschbecken, 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 lt. aktueller Berechnung 232,73 Euro. Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten die Reparaturrücklage in Höhe von 19,55 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 Vierthalgasse (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 gemächlich 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 4268
Ort:	1120 Wien
Nähe:	Meidlinger Markt
Wohnfläche:	72,07m ²
Terrasse:	8,67m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WCs:	1

Kaufpreis:	EUR 345.800
Betriebskosten:	EUR 213,18
Reparaturrücklage:	EUR 18,10
Vermittlungshonorar:	3% vom Kaufpreis

verfügbar:	Herbst 2017
-------------------	-------------

Zustand Objekt:	Erstbezug
Erstbezug:	ja
Baujahr:	ca. 1900/2017
Zustand Haus:	sehr gut
Geschoßanzahl:	EG + 2 + DG
Stockwerk:	3/4. Stock/DG
Himmelsrichtung:	Süd/West

HWB-Wert:	40kWh/m ² a
HWB-Klasse:	B
GEE-Wert:	0.54
GEE-Klasse:	A++

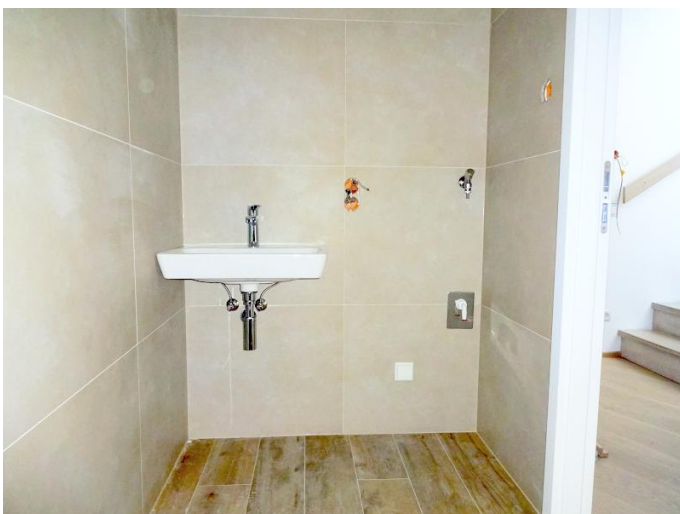
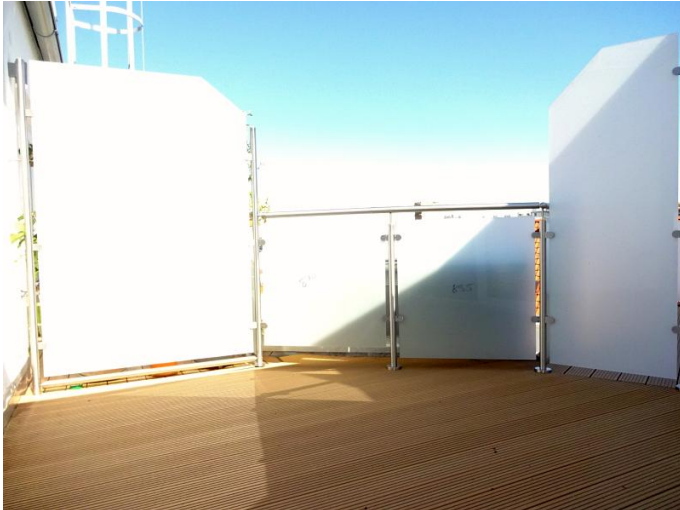
Lage:	gute Stadtlage
Lärmbelästigung:	ruhige Lage
Verkehrsanbindung:	U, Autobus Linie

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4268

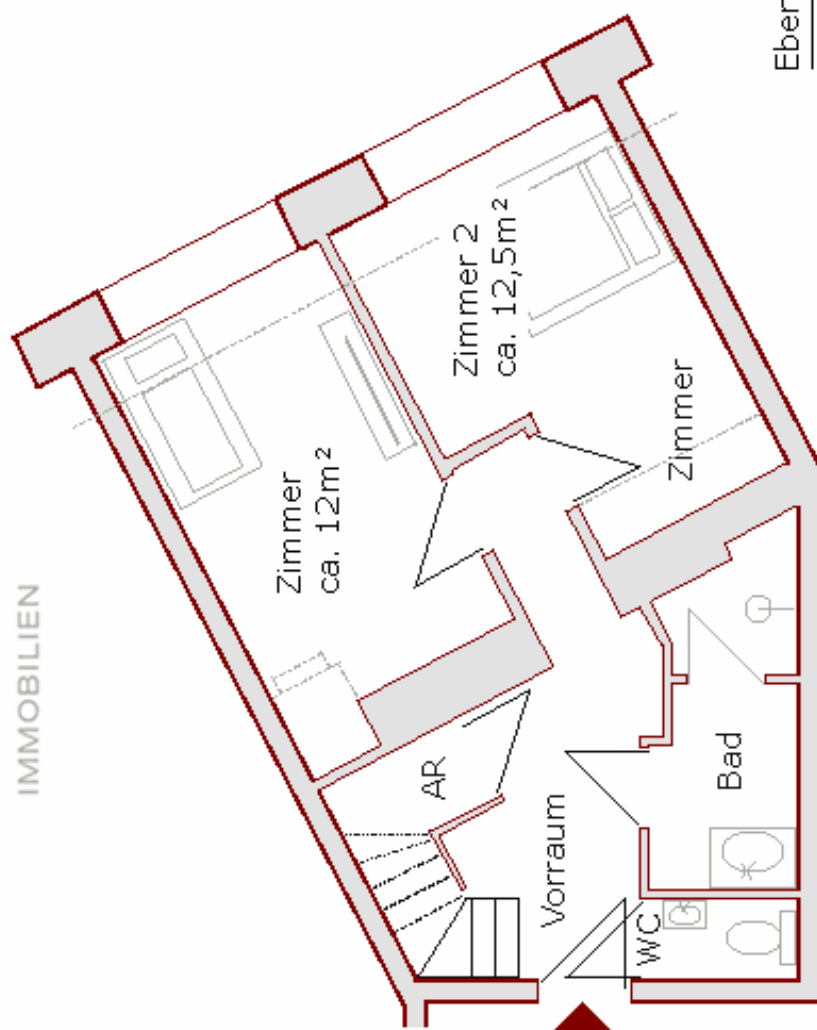
**BIS ZUM HORIZONT . DACHGESCHOSS MIT TERRASSE UND
FERNBLICK**







FELIX
IMMOBILIEN



Ebene 1

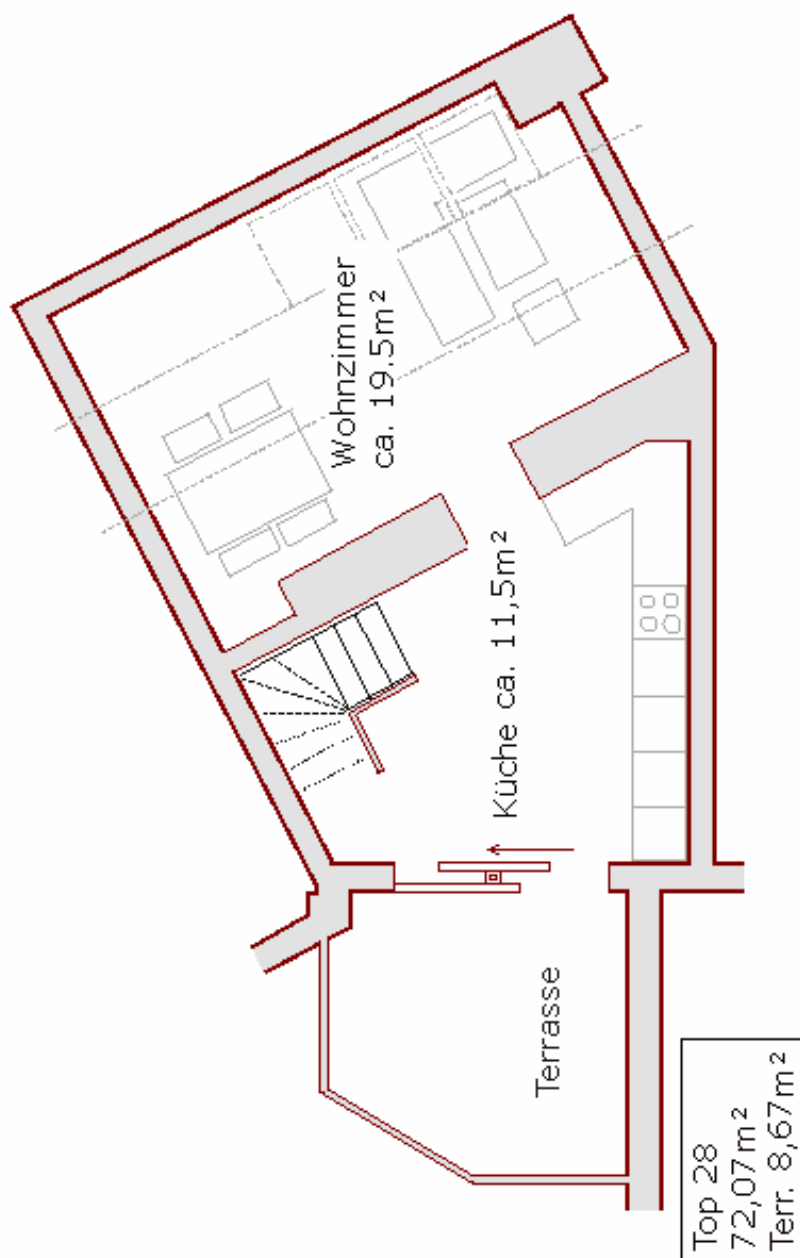
Top 28
72,07 m²
Terr. 8,67 m²

ON 21 4268

www.felix-immobilien.at +43 664 857 757 1



FELIX
IMMOBILIEN



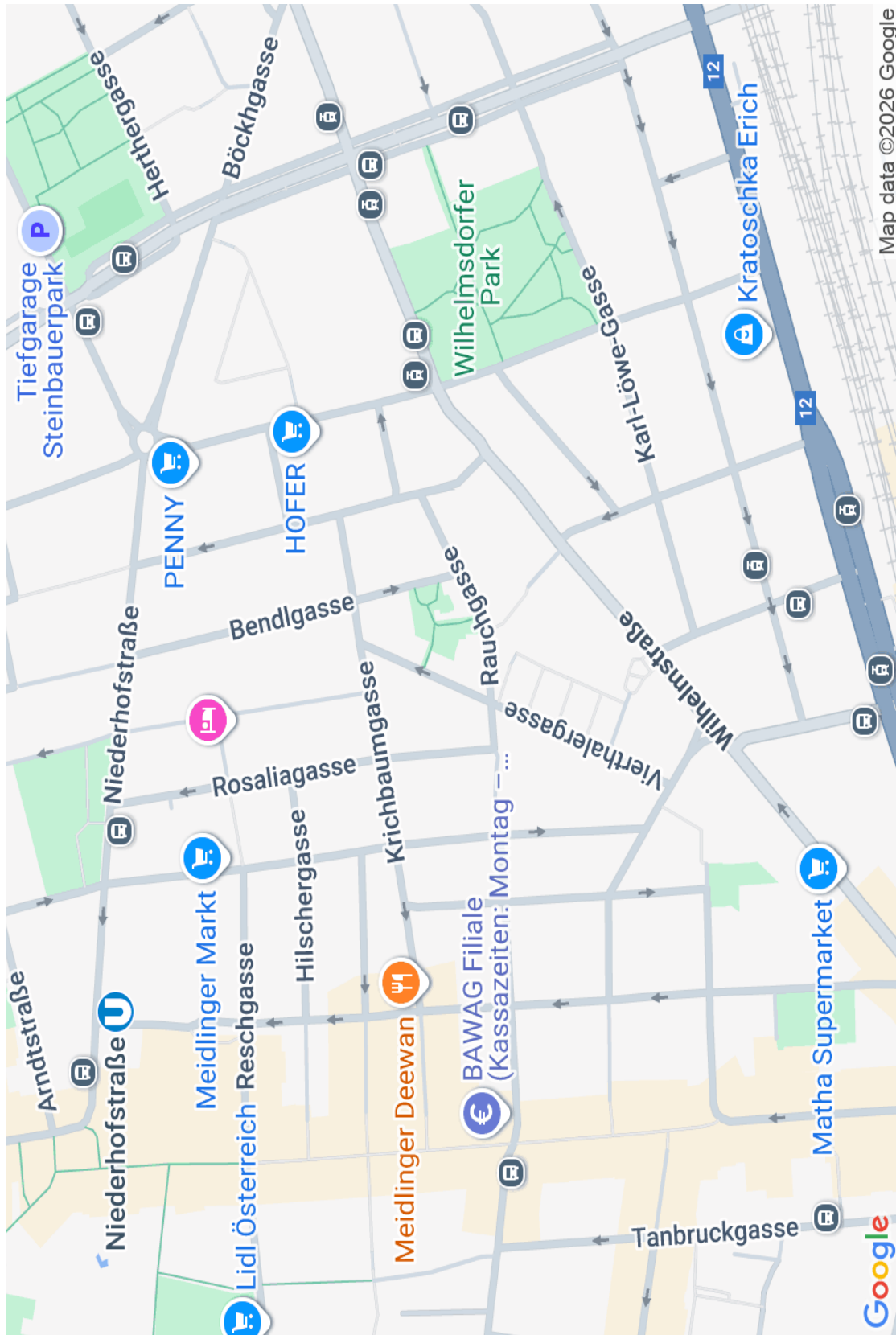
Ebene 2

ON 21 4268

www.felix-immobilien.at +43 664 857 757 1

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4268

**BIS ZUM HORIZONT . DACHGESCHOSS MIT TERRASSE UND
FERNBLICK**



Map data ©2026 Google