

**LÖSUNGSORIENTIERT . TERRASSEN-ERSTBEZUG  
FÜR KREATIVE**

**[29] zwei Wohnebenen, zwei Möglichkeiten**

Top 29 mit dem schönsten, hofseitigen Terrassenblick den das Dachgeschoss-Projekt erlaubt. 2 Wohnebenen knapp 83m<sup>2</sup> groß, regt vielleicht wie keine Andere die Wohnkreativität so intensiv an. Wohnküche- oder Riesenküche, 2 oder 3 Zimmer!

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 Wohneinheiten von 62m<sup>2</sup> - 104m<sup>2</sup>, ab 299.000,- .

**Ausstattung bis Zustand**

Gut ausgestattete Wohnungen, das Althaus generalsaniert! Hochwertiges Badezimmer, Velux - Fenster mit 3-fach Verglasung und Innenjalousien (Außenrollos nachrüstbar), Parkettboden, Fußbodenheizung - Gasterme 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 268,95 Euro. Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten die Reparaturrücklage in Höhe von 20,42 Euro.

**Der Energieausweis**

Energieausweis aus 2014. Heizwärmebedarf: 40 kWh/m<sup>2</sup>.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 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 4269  
**Ort:** 1120 Wien  
**Nähe:** Meidlinger Markt  
**Wohnfläche:** 81,61m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 7,16m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1

**Kaufpreis:** EUR 369.000  
**Betriebskosten:** EUR 248,53  
**Reparaturrücklage:** EUR 20,42  
**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:** Süden

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

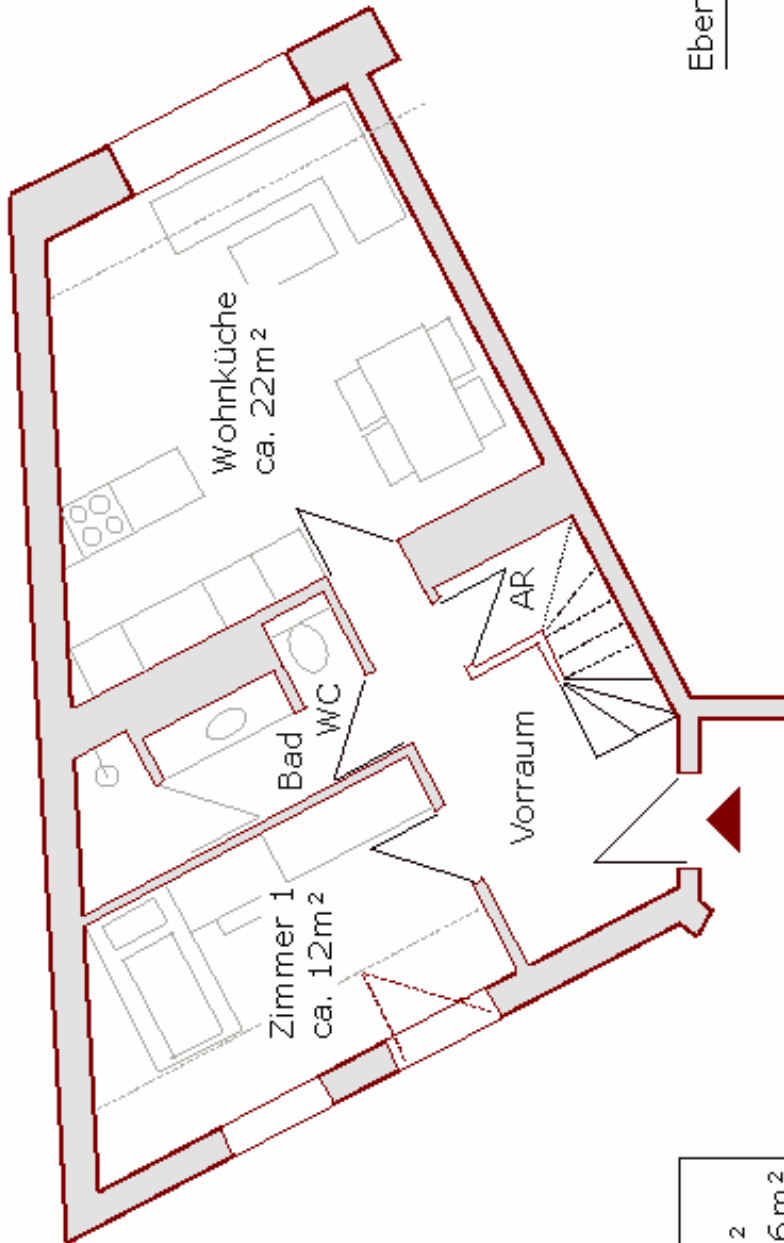
**Lage:** gute Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** ruhige Lage  
**Verkehrsanbindung:** U, Autobus Linie

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Fotos zu Immobilie 21 4269

LÖSUNGSORIENTIERT . TERRASSEN-ERSTBEZUG  
FÜR KREATIVE



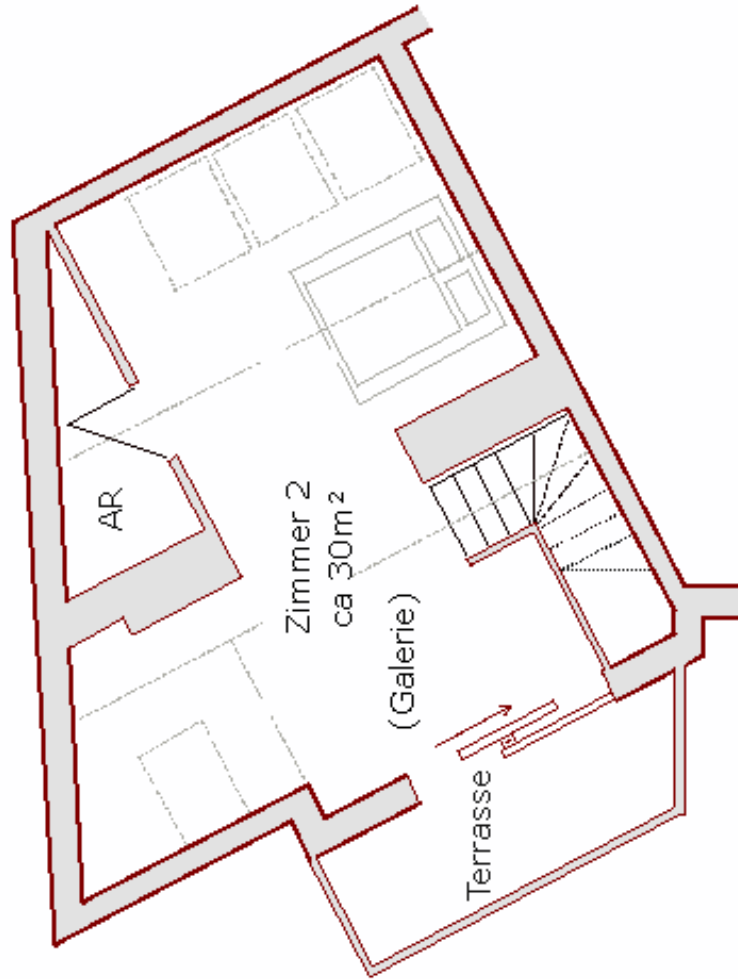


Ebene 1

Top 29  
81,61m<sup>2</sup>  
Terr. 7,16m<sup>2</sup>

ON 21 4269

[www.felix-immobilien.at](http://www.felix-immobilien.at) +43 664 857 757 1



Top 29  
81,61m<sup>2</sup>  
Terr. 7,16m<sup>2</sup>

Ebene 2

ON 21 4269

[www.felix-immobilien.at](http://www.felix-immobilien.at) +43 664 857 757 1

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4269

LÖSUNGSORIENTIERT . TERRASSEN-ERSTBEZUG  
FÜR KREATIVE

