

TOP 29 - PERFEKT REPRÄSENTIEREN AUF 2 EBENEN 83m² mit Elan für kreatives Engagement

Das um 1900 erbaute Althaus - saniert und im Zuge des Dachausbaus der Lift eingebaut - präsentiert sich majestätisch, im großen aber ruhigen Straßenkreuz.

Das Projekt steht kurz vor Fertigstellung. Alle Wohnungen sind 2-geschossig. Es entstehen insgesamt 6 sehr schöne Wohneinheiten zwischen 62m² und 104m² - ab ca. EUR 299.000,-

Top 29 - Variante 2 ist auf 2 Wohnebenen knapp 82m² groß - z.B. mit Riesenküche und offener Galerie/Wohnzimmer samt angrenzender Terrasse.

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

Raumangebot und Ausrichtung

4269 - 3 Zimmer-Variante » In 1. Wohnebene: ca.49m²
Riesenküche, kleines Schlafzimmer, Badezimmer mit Dusche und WC
In 2. Wohnebene: ca. 33m²
offener Wohnbereich mit Terrasse, kleiner Abstellraum

Ausstattung bis Zustand

Die Wohnungen sind sehr schön ausgestattet, das Althaus generalsaniert!
Die Sanierungsarbeiten der allgemeinen Flächen sollten noch bis zum Sommer abgeschlossen sein. 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 in kWh/m².a (HWB): 40
Klasse Heizwärmebedarf (Werte von A++ bis G): B
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0.54
Klasse Gesamtenergieeffizienz (Werte von A++ bis G): 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: Gemäß Tarifordnung des Vertragserrichters

Ansprechpartner:

Marieluise Engelmann

Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr: 21 4270
Ort: 1120 Wien
Nähe: Meidlinger Markt

Wohnfläche: 81,61m²
Terrasse: 7,16m²
Zimmer: 2
Bäder: 1
WCs: 1

Kaufpreis: EUR 399.300
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/Dachgeschoss
Himmelsrichtung: Süden

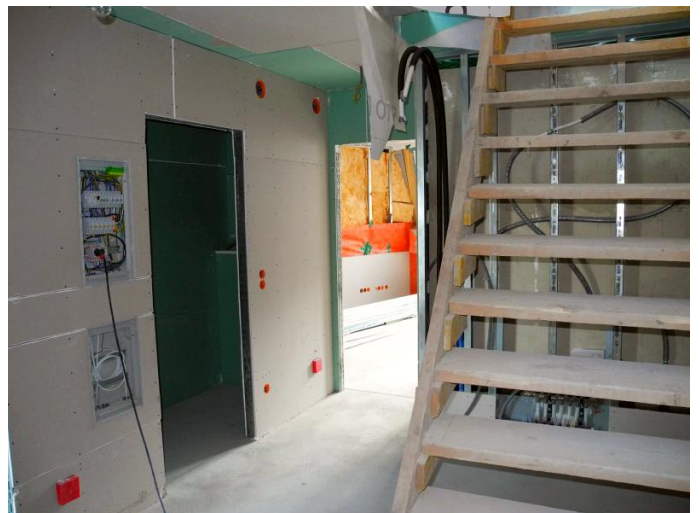
HWB-Wert: 40kWh/m²a
HWB-Klasse: B
GEE-Wert: 0.54
GEE-Klasse: A++

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

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Fotos zu Immobilie 21 4270

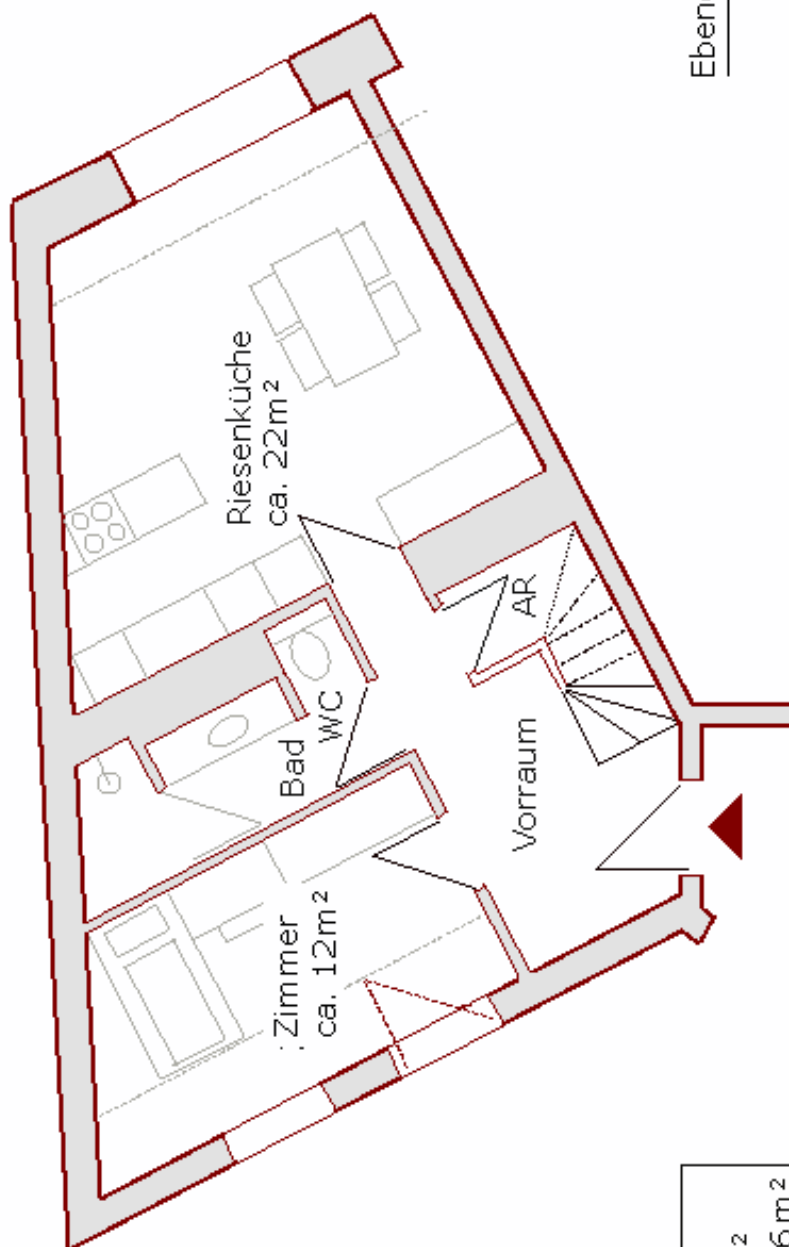
TOP 29 - PERFEKT REPRÄSENTIEREN AUF 2 EBENEN







FELIX
IMMOBILIEN



Ebene 1

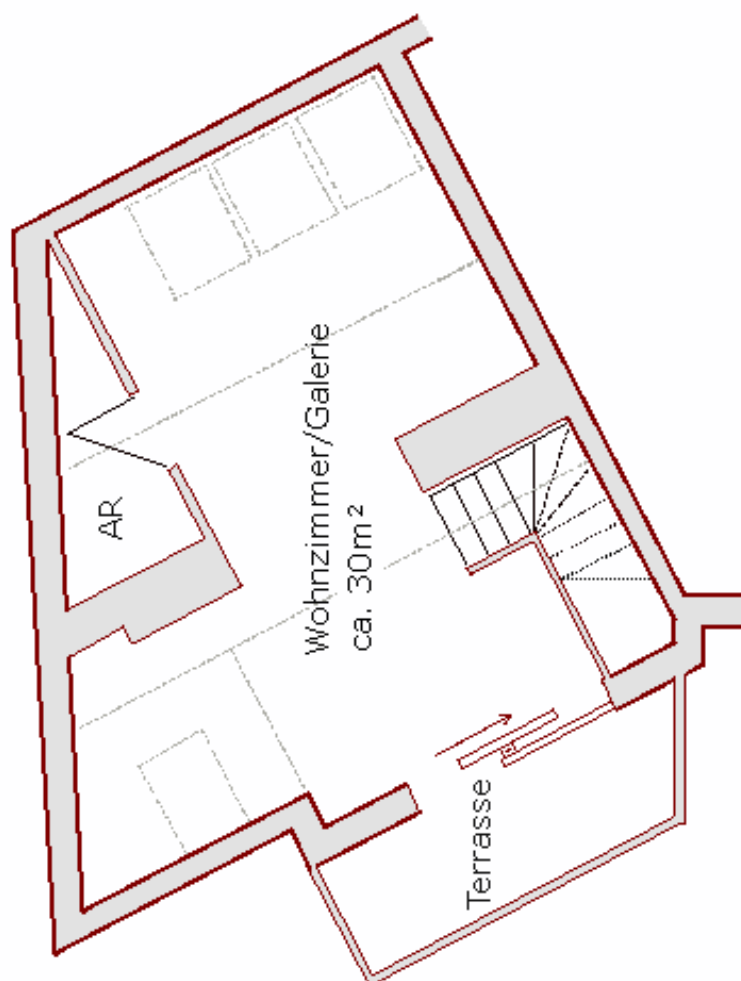
Top 29
81,61m²
Terr. 7,16m²

ON 21 4270

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



FELIX
IMMOBILIEN



Ebene 2

ON 21 4270

Top 29
81,61m²
Terr. 7,16m²

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

