

**[37] WG-GEEIGNET . DREI ZIMMER**  
**. . . beste Raumausnützung mit zentraler Küche (freier Mietzins)**

Top 37 - ist Ost ausgerichtet, knapp 47m<sup>2</sup> groß - mit großartiger Raumaufteilung. Diese ermöglicht neben der zentralen Wohnküche, ZWEI getrennte Schlafräume und sogar - getrennte Nassräume (Bad/Toilette)

Sie möchten alles über dieses Bauträger-Projekt erfahren?  
Dann, willkommen beim Dachausbau Neilreichgasse 30 . . . » willkommen bei den WOHNPROJEKTEN!

Erstwohnung zur Eigennutzung, oder gleich vermieten . . . kleine Fläche, getrennte Zimmer, freier Mietzins. Fertigstellung des Gesamtprojektes ist Frühjahr 2018. Fast alle Wohnungen mit Balkon und/oder Terrasse.

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

**Ausstattung bis Zustand**

Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken, separate Toilette. Fußbodenheizung, Küche mit allen Anschlüssen. Die Wohnungen sind allgemein sehr schön ausgestattet, das Althaus wird im Zuge des Dachausbaus saniert!

Monatliche Kosten (Betriebskosten, Reparaturrücklage) folgen in Kürze.

**Der Energieausweis**

Heizwärmebedarf (HWB): 34 kWh/m<sup>2</sup>.a. Klasse Heizwärmebedarf: B

**Wo genau befindet sich diese Wohnung?**

Neilreichgasse/Buchengasse. In der Nähe der Quellenstraße, zwischen Matzleinsdorfer Platz und Laxenburgergasse. Besonders interessant erweisen sich die vielen kleinen Parks der näheren Umgebung.

**Recherche zum Umfeld**

VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim

Naheliegende Anbindung: Hier sind z.B die Buslinie 14A und Straßenbahn Linie 6. Weiterführender Knotenpunkt: Matzleinsdorferplatz mit seinen S-Bahn-Linien sowie die Linie U1 (Keplerplatz). Die Anbindung zur Innenstadt oder zur Mariahilferstraße ist so gut, dass beide Orte leicht in nur 15 Minuten erreichbar sind.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!

Nahversorger befinden sich in Gehweite. Durch die Nähe zu Laxenburger- und in Folge der Fußgehezone Favoritenstraße sind Einkaufsmöglichkeiten aller Art gegeben.

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.immobiliien**

<b>ObjektNr:</b>	21 4272
<b>Ort:</b>	1100 Wien
<b>Nähe:</b>	Laubepark

<b>Wohnfläche:</b>	46,97m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>zentral begehbar:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WCs:</b>	1

<b>Kaufpreis:</b>	EUR 173.789
<b>Vermittlungshonorar:</b>	3% vom Kaufpreis

<b>verfügbar:</b>	Frühling 2018
-------------------	---------------

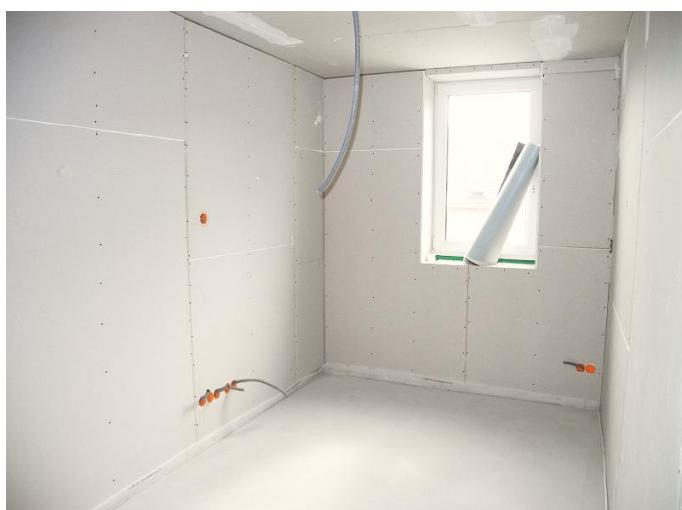
<b>Zustand Objekt:</b>	Erstbezug
<b>Erstbezug:</b>	ja
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900/2017
<b>Zustand Haus:</b>	gut
<b>Geschoßanzahl:</b>	EG + 6
<b>Stockwerk:</b>	4. Obergeschoss
<b>Himmelsrichtung:</b>	Osten

<b>HWB-Wert:</b>	34kWh/m <sup>2</sup> a
<b>HWB-Klasse:</b>	B

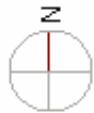
<b>Lage:</b>	gute Stadtlage
<b>Verkehrsanbindung:</b>	Bus, Bim

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

**Fotos zu Immobilie 21 4272**  
**[37] WG-GEEIGNET . DREI ZIMMER**



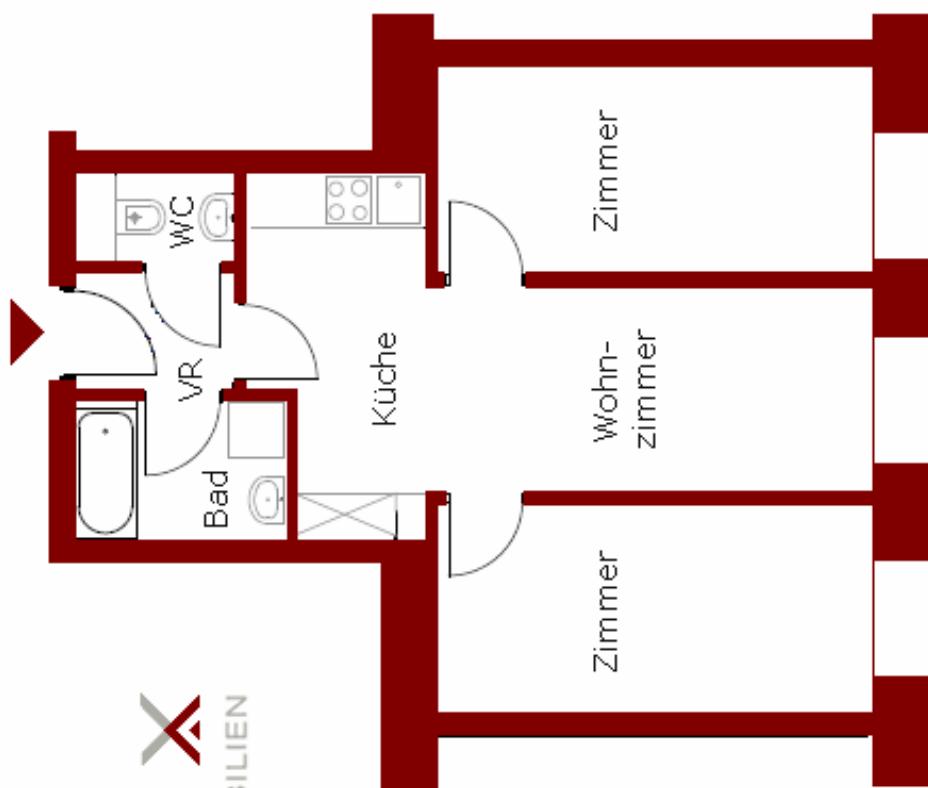




4.OG  
Top 37  
46,97 m<sup>2</sup>

ON 214272 |

**F E L I X**  
IMMOBILIEN



Umgebungsplan zu Immobilie 21 4272

[37] WG-GEEIGNET . DREI ZIMMER

