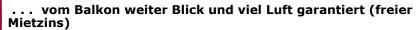
### [44] KLEIN - ABER SOWAS VON OHO





Top 44 - ist Ost ausgerichtet, knapp  $43m^2$  groß - der Blick von der Terrasse erlaubt Fernsicht entlang der Straßenöffnung. Wohnküche über  $23m^2$ .

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

Fertigstellung des Um- und Ausbau dieses Wohnprojekes ist im 2. Quartal 2018. Fast alle Wohnungen bekommen eine Terrasse und/oder einen Balkon. Zur Auswahl stehen 13 sehr schöne zwei- und drei Zimmer-Wohneinheiten zwischen 43m² und 76m² - ab ca. EUR 163.000,-

Sie möchten alles über diese Wohnung erfahren?

### ----- BIETERVERFAHREN -----

Badezimmer mit Badewanne und Doppelwaschbecken, separate Toilette mit Handwaschbecken. 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.

#### Ausstattung bis Zustand

Die Wohnungen sind sehr schön ausgestattet, das Althaus wird im Zuge des Dachausbaus saniert!

Monatliche Kosten (Betriebskosten, Reparaturrücklage) folgen in Kürze.

#### **Der Energieausweis**

Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 34, Klasse 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 seinsen 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.

 $\operatorname{BILDUNG}$  - 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 4279

 Ort:
 1100 Wien

 Nähe:
 Laubepark

Wohnfläche: 42,77m²
Terrasse: 11,84m²
Zimmer: 2
zentral begehbar: 2
Bäder: 1
WCs: 1

**Kaufpreis:** EUR 182.195 **Vermittlungshonorar:** 3% vom Kaufpreis

verfügbar: Frühling 2018

Zustand Objekt:ErstbezugErstbezug:jaBaujahr:ca. 1900/2017Zustand Haus:gutGeschoßanzahl:EG + 6

**Stockwerk:** 1. Dachgeschoss

**Himmelsrichtung:** Norden

**HWB-Wert:** 34kWh/m²a

HWB-Klasse: B

Lage:gute StadtlageVerkehrsanbindung:Bus, Bim

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

www.felix.immobilien/4279

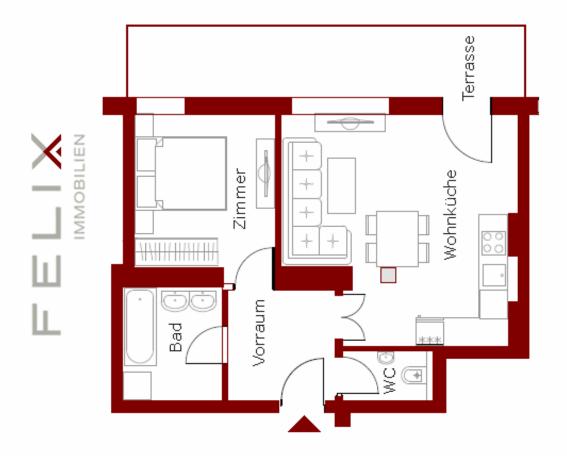


## Fotos zu Immobilie 21 4279 [44] KLEIN - ABER SOWAS VON OHO





ON 214279



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



