

**+ Erstbezug+ BJ 1982++ Sanierte Dachgeschosswohnung
+ Galerie 22m² + Unter Sankt Veit U-BAHN +**



Objektnummer: 1587/64233

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	354.000,00 €
Betriebskosten:	121,37 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

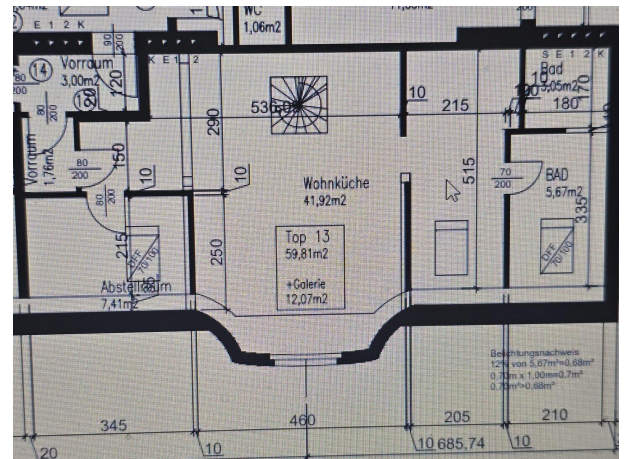
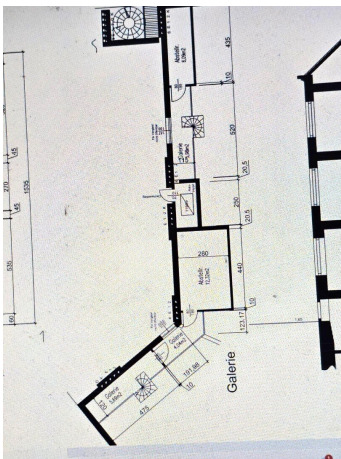
T +43 1 810 07 33











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierte (Erstbezug) Dachgeschoßwohnung in einem klassischen Altbaustilhaus - Jugendstil -

Die helle 2-Zimmer Dachgeschoßwohnung besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räume.

Die lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

+ Vorraum 01,76m², mit Eichenparkett ausgestattet

+ Wohnzimmer 41,92m², mit Eichenparkett ausgestattet

Weiters befindet sich in diesem Raum eine schöne Wendeltreppe, welche zur 12,07m² großen Galerie führt.

+ Küche 05,00m², verflies

+ Schlafzimmer 07,41m², mit Eichenparkett ausgestattet

+ Bad 03.72m², mit Wanne ausgestattet, verflies

gesamt 59,81m²

+Galerie 12,07m²

Gesamtfläche 71,88m²

AUSSTATTUNG:

- + Eichenparkett
- + Lift
- + 2fach verglaste Fenster
- + Vaillant Gastherme
- + Grohe Armaturen
- + Waschmaschinenanschluss

In diesem sanierten Haus befinden sich im Dachgeschoß noch 2 weitere Bj1982 Wohnungen mit gleicher Ausstattung

TOP 12 ----- 42,00m²

TOP 14 ----- 88,00m² (22m²Galerie)

Sowie Altbauwohnungen

TOP 05 ----- 120,57 m²plus Veranda 4,1m² VERKAUFT

TOP 06 -----116 m²plus Veranda 5,33m²

TOP 07 ----- 124,62m², Verkauft

TOP 10 ----- 123,85m², Veranda/Loggia 4,1m²

TOP 11 ----- 60,31m²

LAGE/INFRASTUKTUR:

In unmittelbarer Umgebung finden Sie alles nötige für den täglichen Gebrauch (Geschäfte, Post, Banken, Schule, etc...)

Die U-Bahn Station U4 Unter Sankt Veit ist in 100 Meter fußläufig erreichbar.

Ebenfalls ganz in der Nähe und zu fuß erreichbar befindet sich Stationen der Buslinie 47A sowie Straßenbahnlinien 49 und 52,

welche auch für eine gute Verkehrsanbindung ins Wiener Zentrum sorgen.

ENERGIEEFFIZIENZ

HWB 125,02 kwh/m²a

Klasse: D

fGEE 2,33

Klasse: D

gültig bis 21.04.2029

Kaufpreis: € 354.000,- geldlasten- und bestandsfrei

Gesetzliche Nebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20% USt.

? Vertragserrichtungskosten + 20% USt..

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Benes

Mobil: 0699 11 60 87 06

Email: office@direktfinanzimmo.at

Detaillierte Unterlagen (Exposé) senden wir gerne auf Anfrage zu.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON

(NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL) BEARBEITEN KÖNNEN.

Wir weisen darauf hin, dass alle Angaben, auf die sich das vorliegende Exposé/Inserat beziehen, sich ausschließlich auf Daten und Angaben von Verkäufern/Vermietern bzw. sachkundigen Dritten stützen und wir für diese keine, wie auch immer geartete, Haftung übernehmen. Desweiteren geben wir bekannt, dass zwischen den Verkäufern/Vermietern und gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH, kein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis oder gesellschaftliche Verflechtung besteht. Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenverkauf vorbehalten.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz:

Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die ab 1.12.2012 geltende generelle Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap