

**++ Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau mit Kaminanschluss
+ Unter Sankt Veit U-BAHN + 4,5-Zimmer + VERANDA
4,10m² ++**



Haus

Objektnummer: 1587/64698

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1910
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	125,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	499.000,00 €
Betriebskosten:	208,60 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

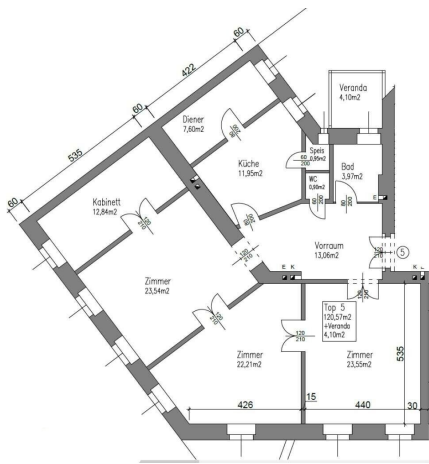
Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

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

T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706











Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großräumige, auf ca. 125 m² aufgeteilte 4,5-Zimmerwohnung mit separater Küche und Esszimmer in einem klassischen Altbaustilhaus

Diese 4,5-Zimmer-Altbau-Wohnung im Jugendstil besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räume mit einem Kamin, Flügeltüren, sowie hohe Wände, große Fenster, welche viel Helligkeit in der gesamten Wohnung bringt.

Die lichtdurchflutete Wohnung mit Veranda ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum 13,06 m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer1 23,55 m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer2 22,21 m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer3 23,54 m², mit Kamin
- + Zimmer4 12,84 m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Küche 11,59 m², Boden verflies - Hofseitig
- + Kabinett 7,60 m²
- + Bad 03,97 m², Wanne und mit Waschmaschinenschluss ausgestattet
- + Abstellraum 0,95 m²
- + Toilette 0,90 m², mit Fenster ausgestattet

gesamt 120,57 m²

+ Veranda 4,10 m²

AUSSTATTUNG:

+ Hohe Wände (über 3,5 Meter), charakteristisch für Altbauwohnungen

+ Fischgrätenparkett

+ Flügeltüren

+ Kamin

+ Lift

+ Veranda 4,10 m² Innenhofseitig

+ 2fach verglaste Fenster

+ Abstellraum

LAGE/INFRASTRUKTUR:

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.

HWB 125,02 kwh/m²a

Klasse: D

fGEE 2,33

Klasse: D

gültig bis 21.04.2029

Kaufpreis: € 499.000,- Geldlasten- und bestandsfrei

In diesem sanierten Haus befinden sich im Dachgeschoß noch 3 weitere Wohnungen mit gleicher Ausstattung

TOP 12 ----- 42,00m²

TOP 07 ----- 124,62m², Veranda/Loggia 5,33m²

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

TOP 11 ----- 60,31m²

TOP 13 ----- 67,00m² (Galerie 12m²)

TOP 14 ----- 88,00m² (22m²Galerie)

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

E-Mail: 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. Des Weiteren 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