

**ERSTBEZUG + NEUBAU BJ 1982 +  
DACHGESCHOSSWOHNUNG + bei U4 Station Unter St Veit**



**Objektnummer: 1587/64741**

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

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1982
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	42,09 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 125,02 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 2,33
<b>Kaufpreis:</b>	229.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	72,82 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



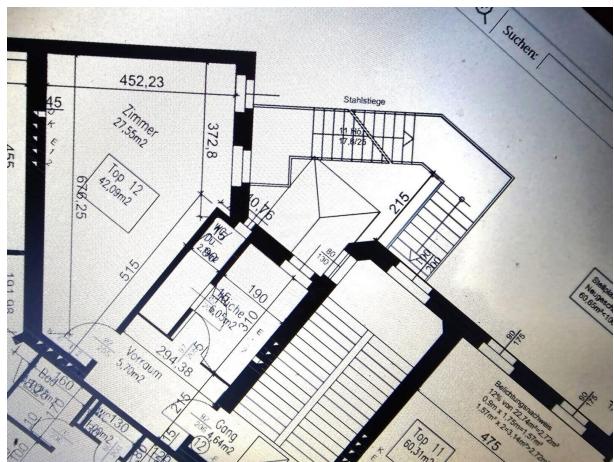
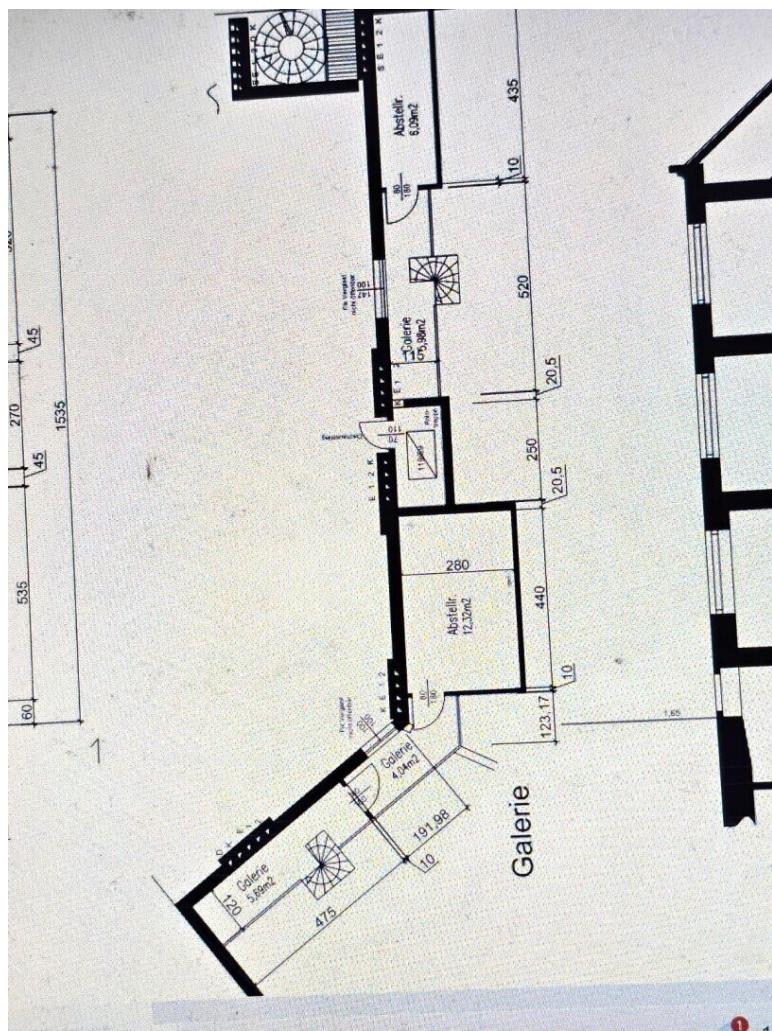
**Andreas Lux**

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

H +43 660 18 25 085









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese Dachgeschoßwohnung in Erstbezugszustand in einem klassischen Altbaustilhaus - Jugendstil -

Die helle 1-Zimmer Dachgeschoßwohnung ist leicht trennbar um ein zweites Schlafkabinett/Zimmer zu bekommen und durch Ihre gute Aufteilung sowie mit möglichen Zugang zum begehbaren Flachdach bietet einen sehr angenehmen Lebensstil.

Die lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum 05,70 m<sup>2</sup>, mit Eichenparkett ausgestattet
- + Wohnschlafzimmer 27,55 m<sup>2</sup>, mit Eichenparkett ausgestattet
- + Küche 06,05 m<sup>2</sup>, verfliesst
- + Bad 02.79 m<sup>2</sup>, mit Wanne ausgestattet, verfliesst

---

gesamt 42,09 m<sup>2</sup>

begehbares Flachdach 69,54 m<sup>2</sup> (es besteht die Möglichkeit dies zu kaufen und als große Dachterrasse zu nutzen)

## **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 13 ----- 67,00 m<sup>2</sup> (Galerie 12 m<sup>2</sup>)

TOP 14 ----- 88,00 m<sup>2</sup> (22 m<sup>2</sup>Galerie)

## **Sowie Altbauwohnungen**

**TOP 05 ----- 120,57 m<sup>2</sup> plus Veranda 4,1 m<sup>2</sup> VERKAUFT**

TOP 06 ----- 116 m<sup>2</sup> plus Veranda 5,33 m<sup>2</sup>

**TOP 07 ----- 124,62 m<sup>2</sup>, Verkauft**

TOP 10 ----- 123,85 m<sup>2</sup>, Veranda/Loggia 4,1 m<sup>2</sup>

TOP 11 ----- 60,31 m<sup>2</sup>

## **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.

## **ENERGIEEFFIZIENZ**

HWB 125,02 kwh/m<sup>2</sup>a

Klasse: D

fGEE 2,33

Klasse: D

gültig bis 21.04.2029

**Kaufpreis: € 229.000,- 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. 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