

**++ Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau mit  
Kaminanschlüsse und Lift+ Unter Sankt Veit U-BAHN + 4,5  
Zimmer 125m<sup>2</sup> + VERANDA 5,33m<sup>2</sup> ++**



**Objektnummer: 1587/64605**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	1910
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	124,62 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	130,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4,50
<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>	499.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	208,60 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



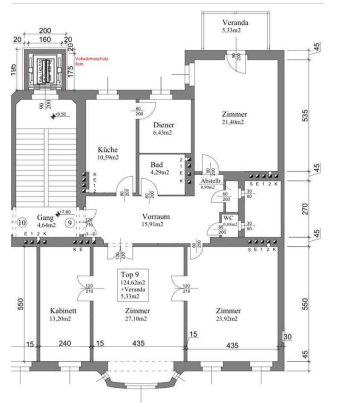
**Snezana Benes**

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









Grundriss 2. Stock 1:100





## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großräumige Sanierungsbedürftige auf ca. 125m<sup>2</sup> aufgeteilte Wohnung in einem klassischen Altbaustilhaus BJ 1910.

**Obwohl diese Wohnung in der Hadikgasse ist, liegen 2 Zimmer und das Kabinett sowie die Loggia Hofseitig in absoluter Ruhelage**

Die helle 5-Zimmer Altbau Wohnung im Jugendstil besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räumen und Flügeltüren, Hohe Wände, die großen Fenster teilweise mit Sprossen sowie Deckenstückverzierungen welche charakteristisch für Altbauwohnungen sind und viel Helligkeit in die Zimmer bringen.

Die lichtdurchflutete 4,5Zimmer Wohnung mit Veranda im 2.Lift Stock ist folgendermaßen aufgeteilt:

- + Vorraum 15,91m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer1) 13,20m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer2) 27,10m<sup>2</sup>, mit Erker und Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer3) 23,92m<sup>2</sup>, mit Fischgrätenparkett ausgestattet
- + Zimmer4) 21,40m<sup>2</sup>, mit Kaminanschluss und Zugang zur Veranda
- +Kabinett 6,43m<sup>2</sup> , mit Fischgrätenparkett
- + Küche 10,59m<sup>2</sup>, Boden verflies
- + Bad 10,72m<sup>2</sup>, Bad mit Dusche und Wanne ausgestattet
- + Abstellraum 0,90m<sup>2</sup>, mit Fenster ausgestattet
- + Toilette 0,88m<sup>2</sup>, mit Fenster ausgestattet

---

gesamt 124,62m<sup>2</sup>

+ Veranda 5,33m<sup>2</sup>

**AUSTATTUNG:**

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

+ Fischgrätenparkett

+ Flügeltüren

+ Erker in einem Zimmer

+ Kaminanschluss

+ Lift

+ Veranda 5,33m<sup>2</sup> Innenhofseitig

+ 70er Jahre Bad, mit Dusche und Wanne

+ 2fach verglaste Sprossenfenster

+ Abstellraum mit Fenster ausgestattet

Im selben Wohnhaus stehen noch folgende Wohnungen zum Verkauf:

**TOP 05----- 123,85m<sup>2</sup>, Veranda/Loggia 4,1m<sup>2</sup>VERKAUFT**

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

**TOP 07 ----- 124,62m<sup>2</sup>, Veranda/Loggia 5,33m<sup>2</sup>VERKAUFT**

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

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

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

**TOP 12 ----- 42,00m<sup>2</sup>VERKAUFT**

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

**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.

Kaufpreis: € 499.000,- 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.a

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.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **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