

**++ Jugendstil-Juwel mit 18,5m² Sonnenterrasse Hofseitig
+ Kamin +Wf.112m²+ separate Küche + 4 Zimmer + Altbau
in Penzing ++**



Objektnummer: 1587/65031

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

Zahlen, Daten, Fakten

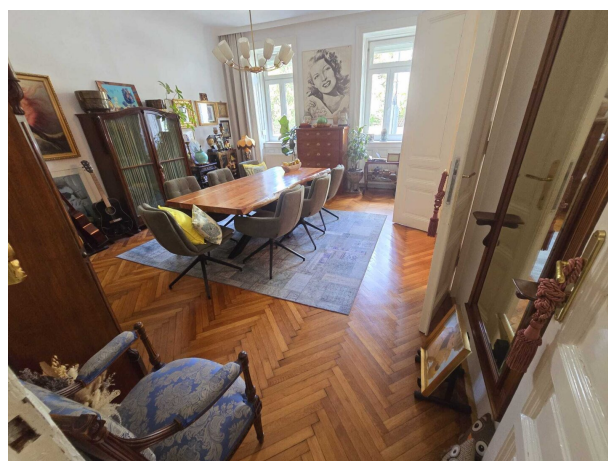
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1923
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,77 m ²
Nutzfläche:	140,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	10,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 106,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,90
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	234,41 €
USt.:	23,58 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Snezana Benes

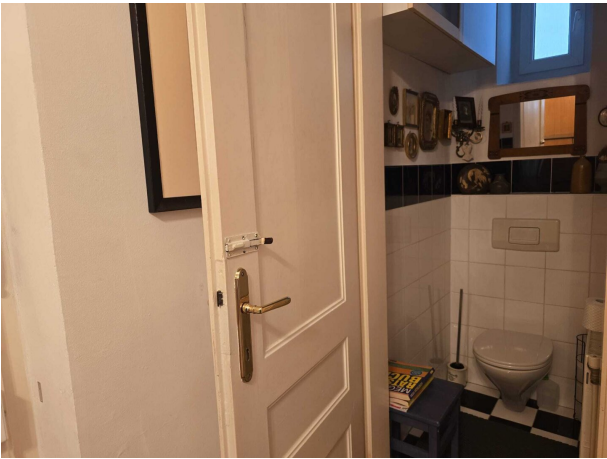


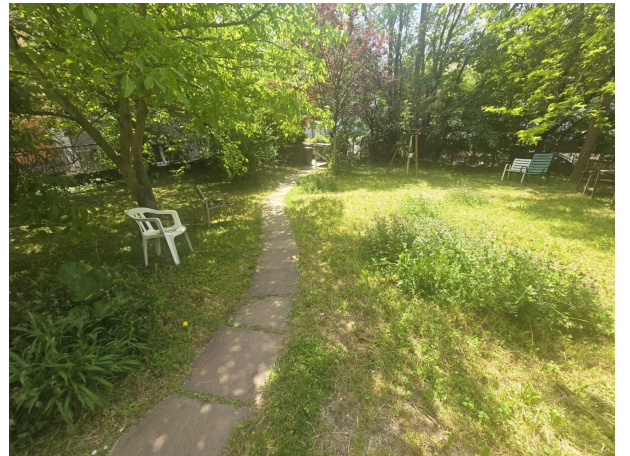


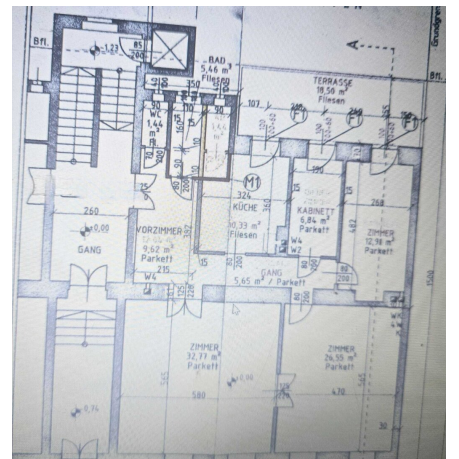












Objektbeschreibung

Das repräsentative Gründerzeitgebäude in der Hütteldorfer Straße erzählt eine ganz besondere Geschichte. Niemand Geringeres als der **weltberühmte Hollywood-Schauspieler und Regisseur Leon Askin** verbrachte hier seine späten Lebensjahre. Eine feierlich enthüllte Gedenktafel am Portal des Hauses erinnert an diesen prominenten Künstler und verleiht der Liegenschaft eine einzigartige, historische Note.

Zudem ist das Gebäude im digitalen Kulturgüterverzeichnis der Stadt Wien gelistet

Das Herzstück der Wohnung ist das lichtdurchflutete, 32,77 m² große Wohnzimmer, das mit einem gemütlichen Kamin an kalten Tagen für eine behagliche Atmosphäre sorgt. Hochwertiger Fischgrät- Parkett unterstreicht die zeitlose Eleganz der Räume.

Die extra moderne Küche ist separat angelegt, bietet Platz für einen gemütlichen kleinen Essplatz und verfügt über einen direkten Zugang zur 18,5m² Terrasse ,Süd-West-Ausrichtung.

Die 111,57m² große Altbauwohnung in Top Zustand mit über 3m hohen Wänden und Flügeltüren teilt sich wie folgt auf:

Wohnzimmer: 32,77m² (mit Kachelofen ausgestattet)

Zimmer: 26,52m²

Zimmer: 12,91m² (Hofseitig)

Kabinett: 06,84m² (Hofseitig)

Moderne Küche: 10,33m² mit Essplatz und Zugang zur 18,5m² sonnigen Terrasse mit Grünblick.

Vorzimmer: 09,62m²

Gang: 05,65m²

Bad: 05,46m² Neu und barrierefreier Zugang zur großen Dusche (Fenster)

WC: 01,44m² (Fenster)

Terrasse: 18,50m² (Süd/West)

Keller: ca. 10,00m² mit Fenster und Stromanschluss

Nebenräume im Keller: Fahrradraum und Zugang zum gepflegten Gemeinschaftsgarten.
Zugang vom Haus und von der Linzer Straße.

KAUFPREIS: € 649.000,- lasten und Bestandfrei

monatliche Vorschreibung:

Reparaturrücklage €126,11 0% MwSt.

Betriebskosten: €249,10 10% MwSt.

Betriebskostenabrechnung €8,76 10% MwSt.

EDV Gebühr €0,84 20% MwSt.

Insgesamt Brutto: €384,81

Kaufnebenkosten:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragungsgebühr

3,0% Maklerhonorar + 20 % MwSt.

?% Vertragserrichtungskosten + 20 % MwSt.

Weitere Unterlagen erhalten Sie auf Anfrage.

BITTE BEACHTEN SIE, DASS WIR NUR ANFRAGEN MIT VOLLSTÄNDIGER ANGABE DER
ANSCHRIFT UND ANGABEN ZUR PERSON (NAME, ADRESSE, TELEFON, EMAIL)
BEARBEITEN KÖNNEN.

Für nähere Auskünfte steht Ihnen Frau S.Benes unter +43699 11 608706,
office@direktfinanzimmo.at jederzeit gerne zur Verfügung.

Firmenname: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Ansprechpartner: Frau Snezana Benes

Adresse: 1120 Wien, Aßmayergaße 60/1

Telefon: +43699 11608706

Email: office@direktfinanzimmo.at

Mobil: +4366018250851100

Fax: +43/1/81 00 733 DW 24

Web: www.direktfinanzimmo.at

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 gesellschaft

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <2.000m

Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <3.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <3.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap