++ Jugendstil-Juwel im Wiener Altbau mit ZWEI Kaminanschlüssen + Unter Sankt Veit U-BAHN + 5-Zimmer 125m² + VERANDA 5,33m² ++

Wohnzimmer..

Objektnummer: 1587/64623

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1910
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	125,80 m²
Zimmer:	5
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	649.000,00 €
Betriebskosten:	208,60 €
Provisionsangabe:	

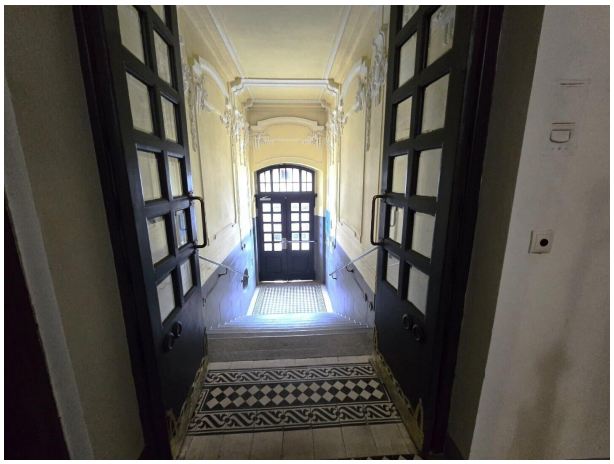
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

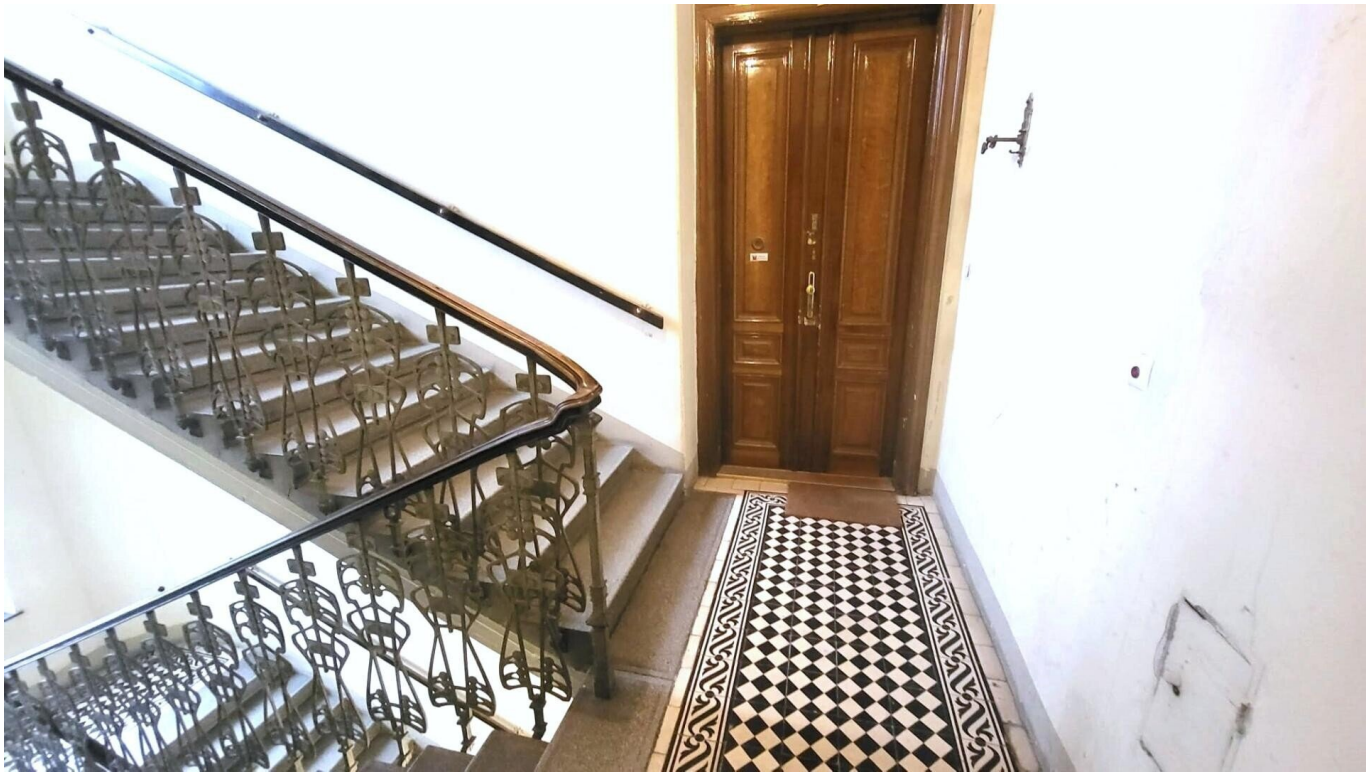
Ihr Ansprechpartner

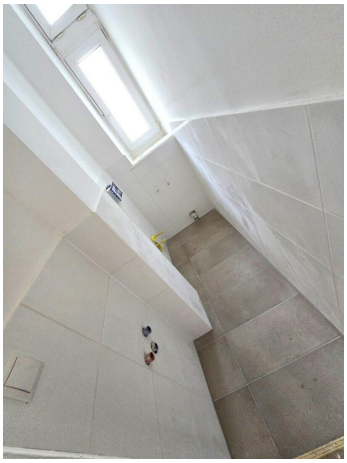
Snezana Benes

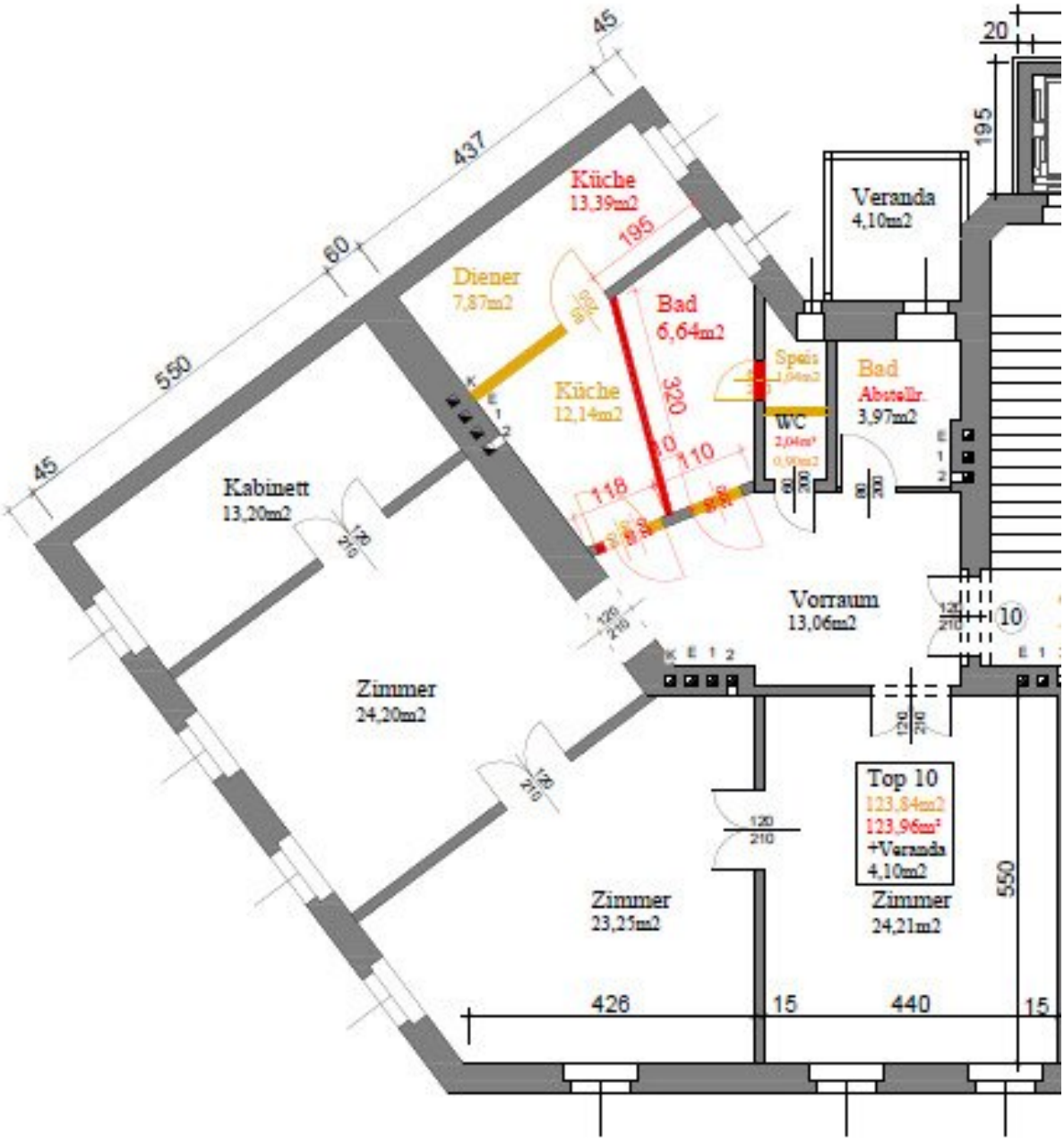
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

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








Küche
13,39m2
Diener
7,87m2
Bad
6,64m2
Küche
12,14m2
Kabinett
13,20m2
Zimmer
24,20m2
Veranda
4,10m2
Bad
Abstellr.
3,97m2
WC
Vorraum
13,06m2
Top 10
123,84m2
123,96m²
+Veranda
4,10m2
Zimmer
23,25m2
Zimmer
24,21m2
45
437
60
550
45
20
195
195
320
110
118
10
550
426
15
440
15

G

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese großräumige auf ca. 125m² aufgeteilte Wohnung in einem klassischen Altbaustilhaus BJ 1910.
Ab Feburar 2024 wird auf Kosten des neuen Besitzers des Zinshauses mit der Sanierung des Gebäudes begonnen und Ende September 2024 fertiggestellt.

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

Die lichtdurchflutete Wohnung im 2. Liftstock mit Veranda ist folgendermaßen aufgeteilt:

+ Vorraum 15,91m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
+ Zimmer1 13,20m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
+ Zimmer2+3+4 51,00m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
+ Zimmer5 10,59m², mit Fischgrätenparkett ausgestattet
+ Küche 27,80m², Boden verfliest
+ Bad 4,29m², Bad mit Dusche und Waschmaschinenanschluss ausgestattet
+ Abstellraum 0,90m², mit Fenster ausgestattet
+ Toilette 0,88m², mit Fenster ausgestattet

---

gesamt 124,62m²

+ Veranda 4,10m²

AUSTATTUNG:
+ Hohe Wände, charakteristisch für Altbauwohnungen
+ Fischgrätenparkett
+ Flügeltüren
+ mit zwei Kaminen ausgestatte
+ Lift
+ Veranda 5,33m² Innenhofseitig
+ mit Küche ausgestattet
+ 2fach verglaste Sprossenfenster
+ Abstellraum mit Fenster ausgestattet

Freie Wohnungen im selben Gebäude.

TOP 06 ---------- 116m², 5,33 Veranda/Loggia

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

TOP 14 ---------- 88m², Galerie 22,5m²

TOP 11 ---------- 60,31m²

TOP 13 ---------- 67,00m² (Galerie 12m²)

TOP 12 ---------- 42,00m²

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.

HWB 125,02 kwh/m²a
Klasse: D
fGEE 2,33
Klasse: D
gültig bis 21.04.2029

Kaufpreis: € 649.000,- 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 <1.500m
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 <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <500m

U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap