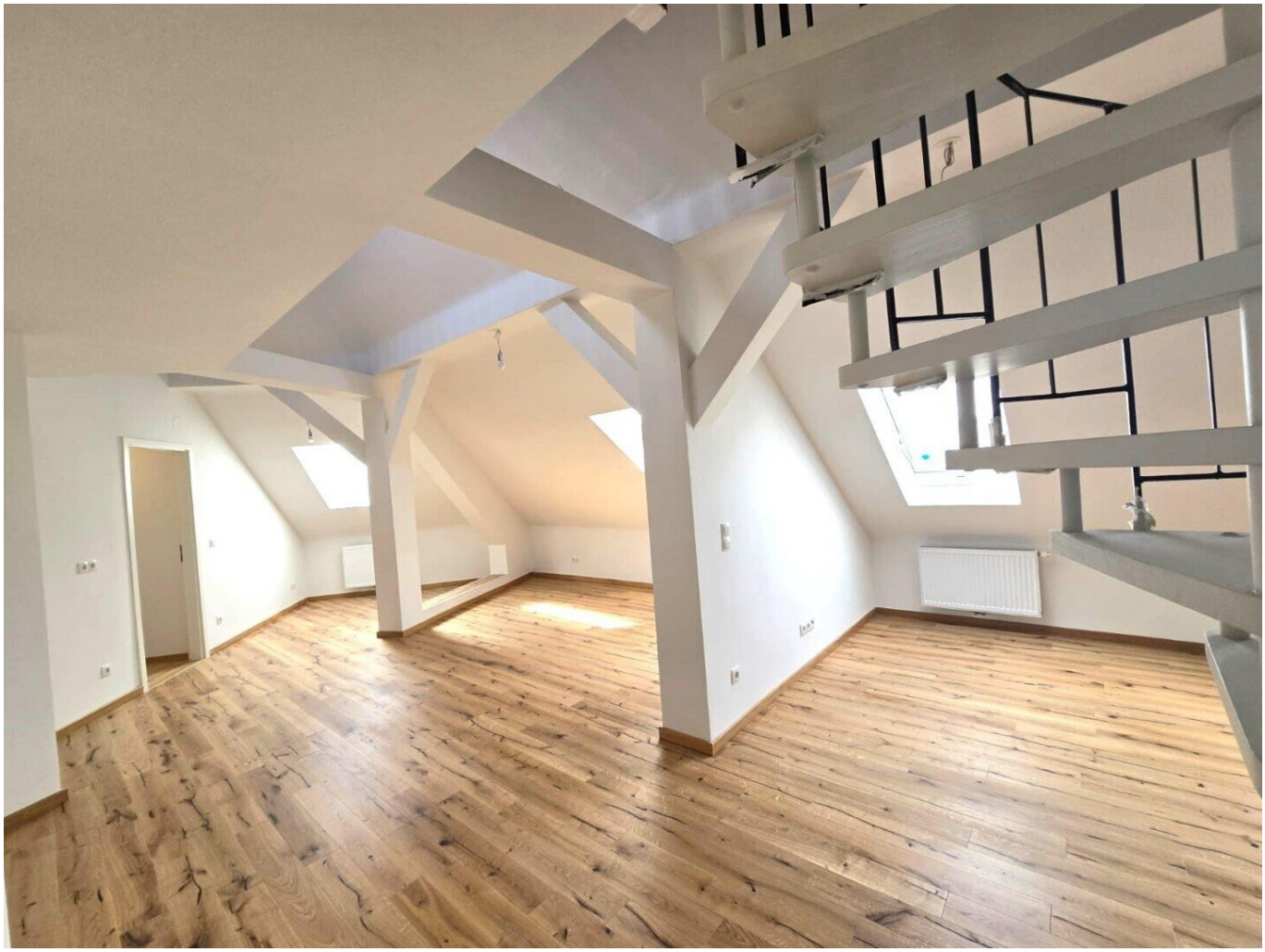
++ BJ1982++ Erstbezug Dachgeschosswohnung + Unter Sankt Veit U-BAHN + +



Teil des Wohnzimmers

Objektnummer: 1587/64484

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

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1982
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	88,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 125,02 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,33
Kaufpreis:	435.000,00 €
Betriebskosten:	138,71 €

Provisionsangabe:

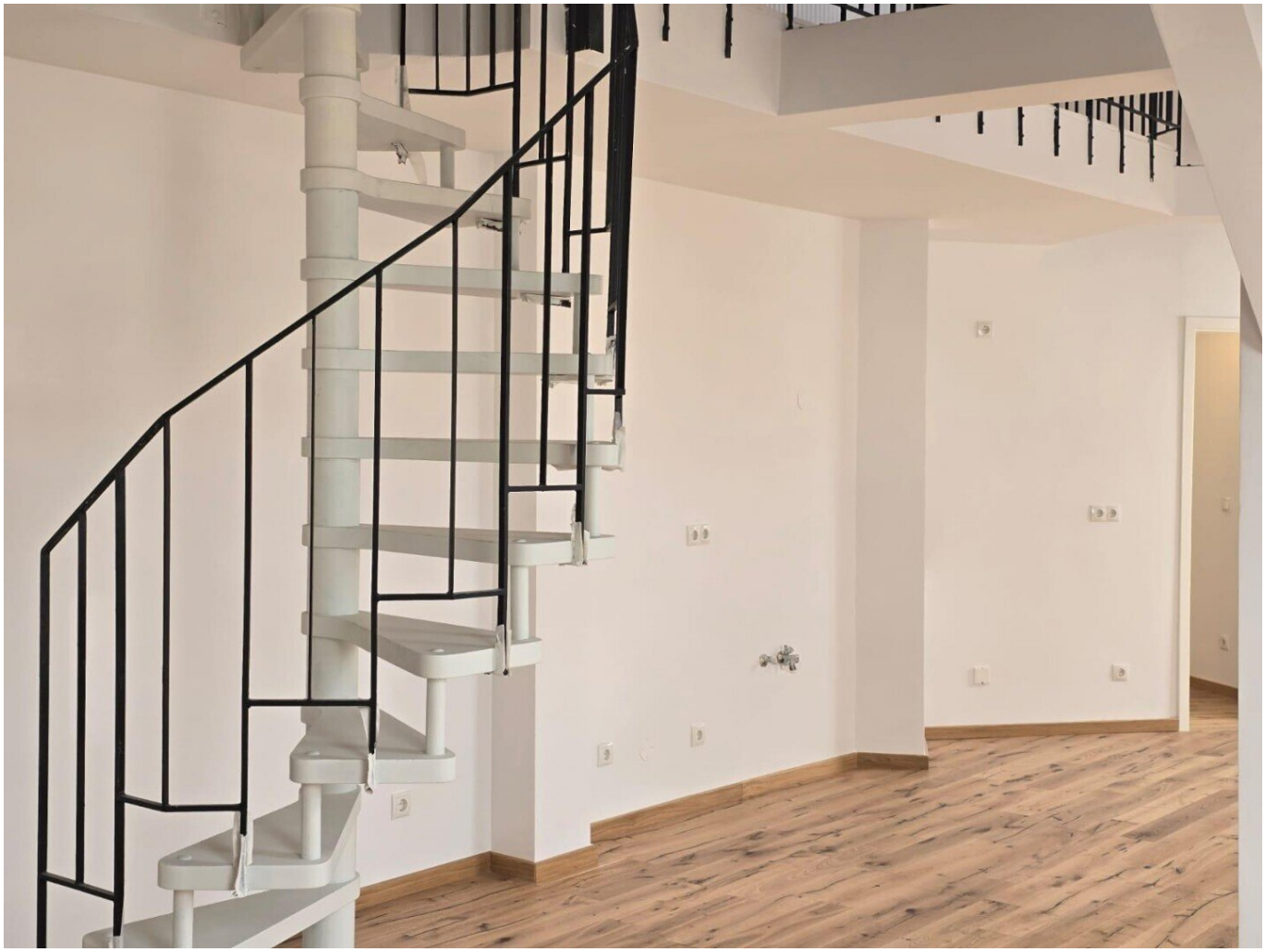
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

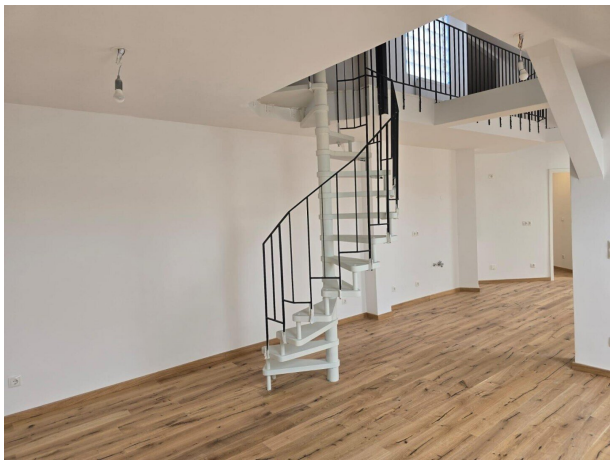
Ihr Ansprechpartner

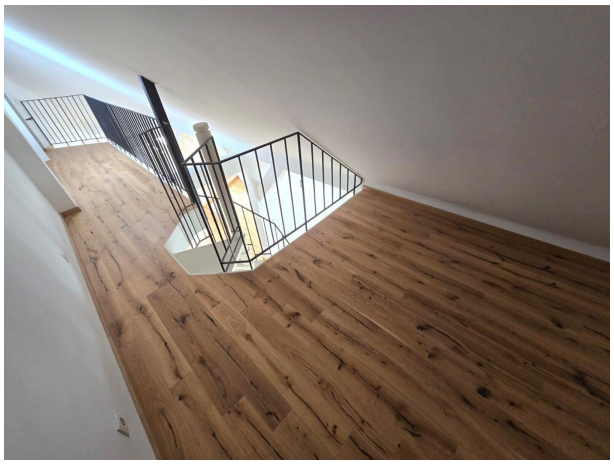
Snezana Benes

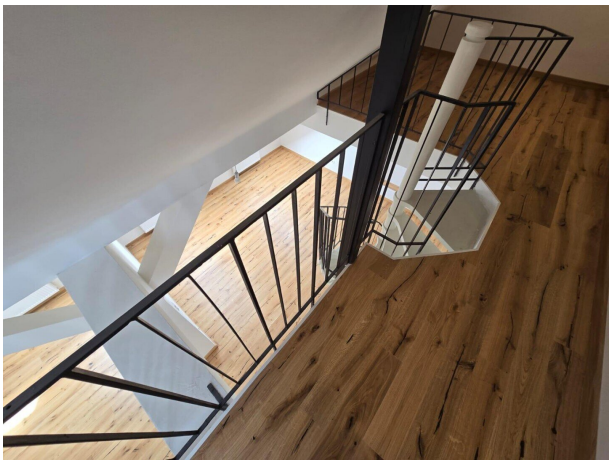
“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

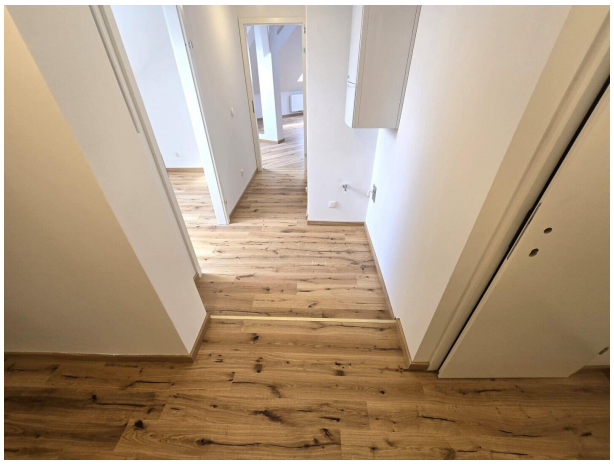
T +43 1 810 07 33
H +43 699 11 608 706

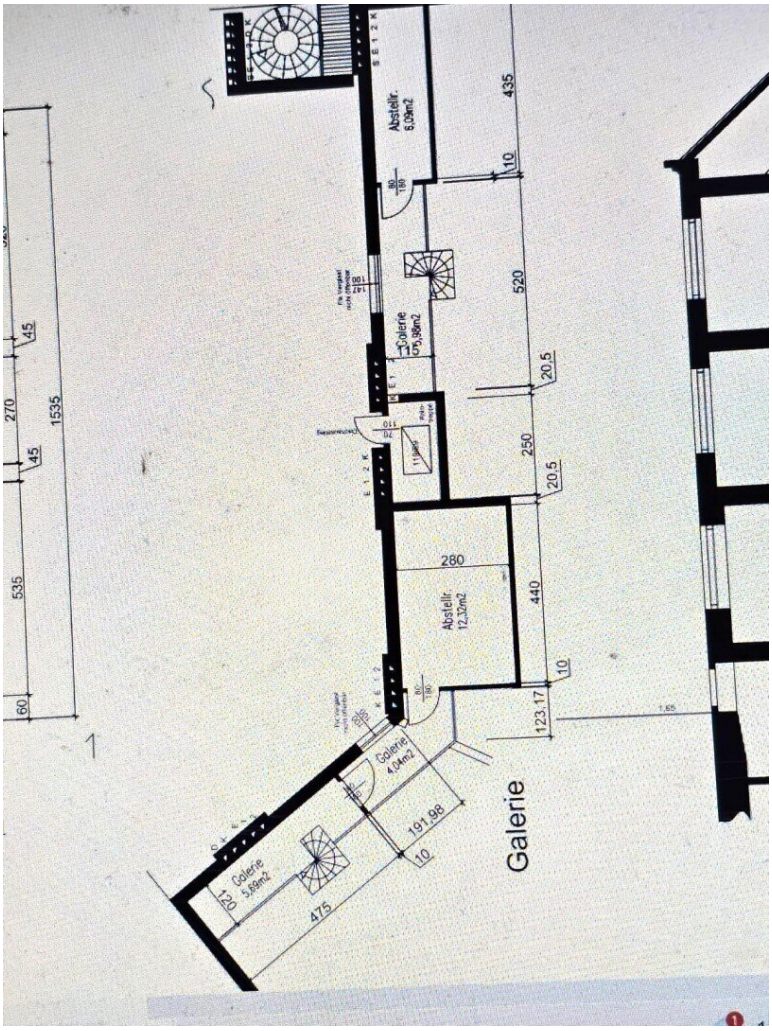


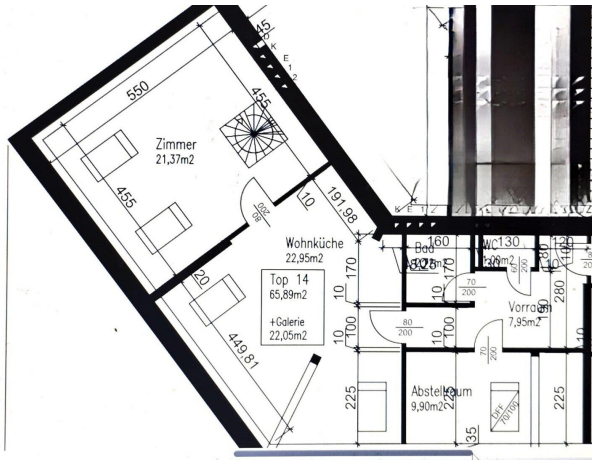









Abstellr.
6,09m2
Galerie
5,98m2
Abstellr.
12,32m2
Galerie
4,04m2
Galerie
5,69m2
Galerie
435
520
250
280
440
123,17
191,98
475
1535
535
270
45
60
20,5
10


Zimmer
21,37m2
Wohnküche
22,95m2
Top 14
65,89m2
+Galerie
22,05m2
Bad
Vorraum
7,95m2
Abstellraum
9,90m2
550
455
191,98
449,81
160
130
170
100
225
280
35

Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese (Erstbezug) im Jahre 1982 ausgebaute Dachgeschoßwohnung in einem klassischen Altbaustilhaus - Jugendstil -

Die helle 2-Zimmer Dschgeschoßwohnung besticht durch Ihre wundervollen und großzügigen Räume.

Die lichtdurchflutete Dachgeschoßwohnungohnung ist folgendermaßen aufgeteilt:

+ Vorraum 07,95m², mit Eichneparkett ausgestattet

+ Wohn-Essküche 44,42m², mit Eichenparkett ausgestattet leicht möglich ein wunderschönes 2.Schlafzimmer zu bekommen

Der Wohnessbereich kann leicht geteilt werden, um einen zusätzlichen separaten Raum zu erhalten. Weiters

befindet sich in diesem eine schöne Wendeltreppe, welche zur 22,05m² großen Galerie führt.

+ Schlafzimmer 09.90m², mit Eichenparkett ausgestattet

+ Bad 02.72m², mit Wanne ausgestattet, verfliest

+ Toilette 01.00m², mit Handwaschbecken, verfliest

---

gesamt 65,69m²

+Galerie 22,05m²

Gesamtfläche 87,74m²

AUSSTATTUNG:

+ Eichenparkett

+ Lift

+ 2fach verglaste Fenster

+ Vaillant Gastherme

+ Grohe Amaturen

+ Waschmaschienenanschluss

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

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

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 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.

ENERGIEEFFIZIENZ

HWB 125,02 kwh/m²a

Klasse: D

fGEE 2,33

Klasse: D

gültig bis 21.04.2029

Kaufpreis: € 435.000,- 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 <1.000m
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