[5-6] SANIERUNG NACH MASZ IM ALTBAU MIT BALKON - NULL PROVISION FÜR KÄUFER

Ein guter Start in ein neues Leben - U3-Lage, schönes Gründerzeithaus - sanierungsbedürftig, KV für Vollsanierung

Der Stadtbaumeister August Scheffel verwirklichte 1912 den von Architekt Richard Esriel geplanten Wohnbau. Wie andere Grundrisse im Gebäude als 2-Zimmer mit Kabinett geplant und umgesetzt, wurden im Laufe der Zeit vier gut überlegte Zimmer daraus. Mit relativ geringen Aufwand ist sie schnell in Schuss und gut wohnbar gemacht. Sozusagen ein guter Start in ein neues Leben. Sollen höhere Ansprüche bedient werden, haben wir einen Kostenvoranschlag für die VOLLsanierung bereit.

Die Wohnung in der Oeverseestraße ist gleich vis a vis der Gartensiedlung bei der Schmelz. Sie ist mit U3, Autobus und Bimlinien erreichbar.

Sie möchten jetzt mehr über diese Wohnung erfahren ... sehr gerne :)

Raumangebot und Ausstattung
Die gegenständliche Wohnung liegt im 1. Obergeschoss. Die Besonderheit von Top 5-6 liegt im Detail. Zum Unterschied zu Top 2 im Hochparterre und/oder Top 9-10 im 2. Obergeschoss wurden aus der bestehenden Fläche 4 Zimmer herausgezaubert.

Die Wohnung ist nordsüdseitig ausgerichtet, einerseits zur Oeverseestraße- der südseitige Balkon blickt in den Innenhof. Der Balkonturm mit Bodenplatte und Blech wird hergestellt. Der Ausbau des Balkons ist in den Sanierungskosten inkludiert (ist also Teil der Sanierung). Ein 3m² großer Einlagerungsraum (Souterrain) gehört zu jeder Wohnung. Ein Fahrradraum im Keller kann genützt werden.
Die Vollsanierung in zeitgemäßen Erstbezugszustand wird auf Euro 100.000.- geschätzt.

Das 1912 errichtete und von Architekt Richard Esriel geplante Gebäude wird bis Ende 2024 im Zuge des Dachgeschossausbaus saniert und präsentiert sich in attraktivem Look.

Der Energieausweis
Aus 02-2018, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 152.00 : E, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2.552: E

Monatsvorschreibung und Rücklagen
Die monatliche Gesamtvorschreibung voraussichtlich!! - ? 262.- Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten (? 238.- inkl. Ust) die Kosten für Instandhaltung ? 24.- (aktuell 30 cent/m² ausgehend der Gesamtsanierung des Gebäudes).

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Die Wohnung befindet sich in der Oeverseestraße 57, westlich der Wiener Innenstadt. Direkt gegenüber der Gartensiedlung bei der Schmelz. Die Lage ist ruhig, Parkplätze fast fast immer zu finden. Viel Grün erhöht die Lebensqualität und sorgen für ein idyllisches Stadt-Feeling. Der Nachhauseweg wird zu einem harmonischen Spaziergang.

Recherche zum Umfeld
VERKEHR - U-Bahn, Bus, Bim
Naheliegende Anbindung: Linie 10A und 12 gleich ums Eck bei der Station auf der Schmelz und oder beim Akkonplatz. Die U3 Station Hütteldorferstraße ist gerade mal nur 5 oder 6 Gehminuten entfernt. Ebenso die Straßenbahnlinien 10 und 49.

EINKAUF - Supermarkt, Post, Bank und vieles mehr!
Ob Billa oder Eurospar, beides in unter 5 Gehminuten erreichbar! Frische Kulinarik vom einzig komplett überdachten Wiener Markt, dem Meiselmarkt. Die Einkaufstüten tragen Sie nur 600 Meter weit nachhause. Bank und Post in 500 Meter.

BILDUNG - Schule, Kindergarten & Gymnasium befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

Ansprechpartner:
Marieluise Engelmann
Tel: 0664 857 757 1
Mail: FELIX@felix.immobilien

ObjektNr:	21 4401
Ort:	1150 Wien
Nähe:	Akkonplatz, Schmelz, Gartensiedlung
Wohnfläche:	80m²
Balkon:	11m²
Zimmer:	4
zentral begehbar:	3
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	Einlagerungsraum
Kaufpreis:	EUR 298.000
Betriebskosten:	EUR 238
Reparaturrücklage:	EUR 24
Vermittlungshonorar:	provisionsfrei für Käufer
verfügbar:	nach Absprache
Zustand Objekt:	renovierungsbedürftig
Baujahr:	1912
Zustand Haus:	repräsentatives Althaus, saniert
Geschoßanzahl:	EG + HP + 4/5
Stockwerk:	1. Obergeschoss
Lift:	in Bau
Himmelsrichtung:	Norden - Süden
HWB-Wert:	152.00kWh/m²a
HWB-Klasse:	E
GEE-Wert:	2.552
GEE-Klasse:	E
Lage:	ruhige Stadtlage
Lärmbelästigung:	Sraßen- und Hoflage
Verkehrsanbindung:	U3, Bus 4A, 10A

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises. (ggfs. entfällt die Eintragungsgebühr - § 25aGe - Gerichtsgebührengesetz) Ich informiere Sie gerne :)
Kosten der Vertragsabwicklung 1,5% (inkl. Ust) plus Barauslagen.
Maklerhonorar: ? 0,00 - Käufer bezahlt keine Provision.

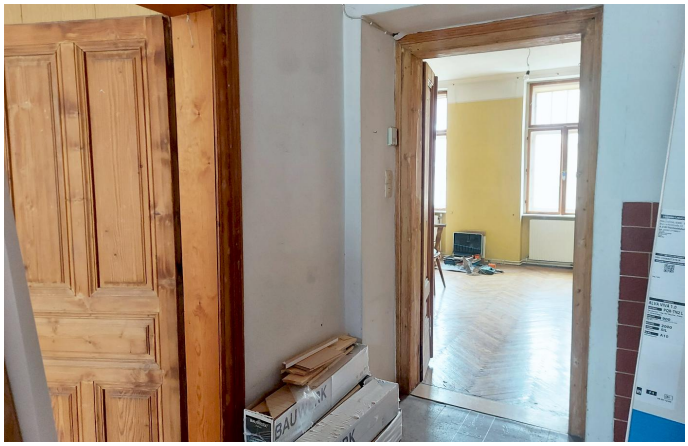
MEINE EMPFEHLUNG:
Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung.
Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.
Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1
Gerne vermittle ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker oder Frau Nahler.

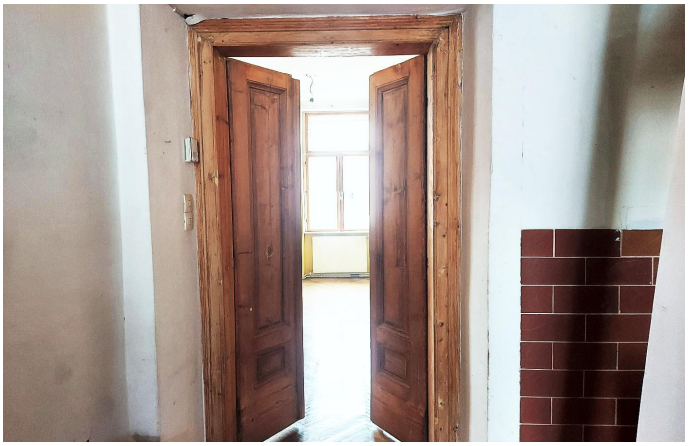
Fotos zu Immobilie 21 4401

[5-6] SANIERUNG NACH MASZ IM ALTBAU MIT BALKON - NULL PROVISION FÜR KÄUFER













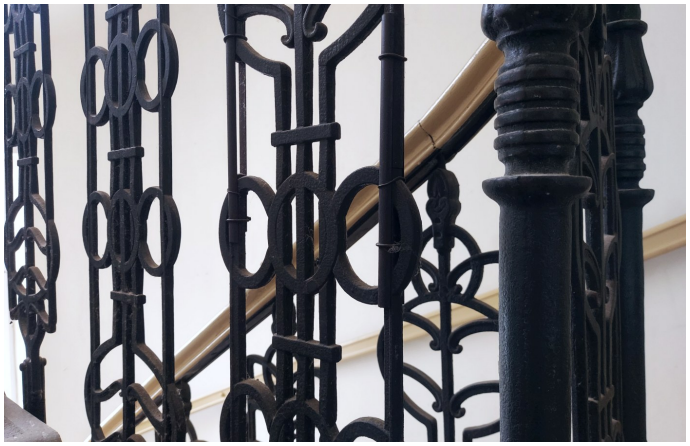
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4401





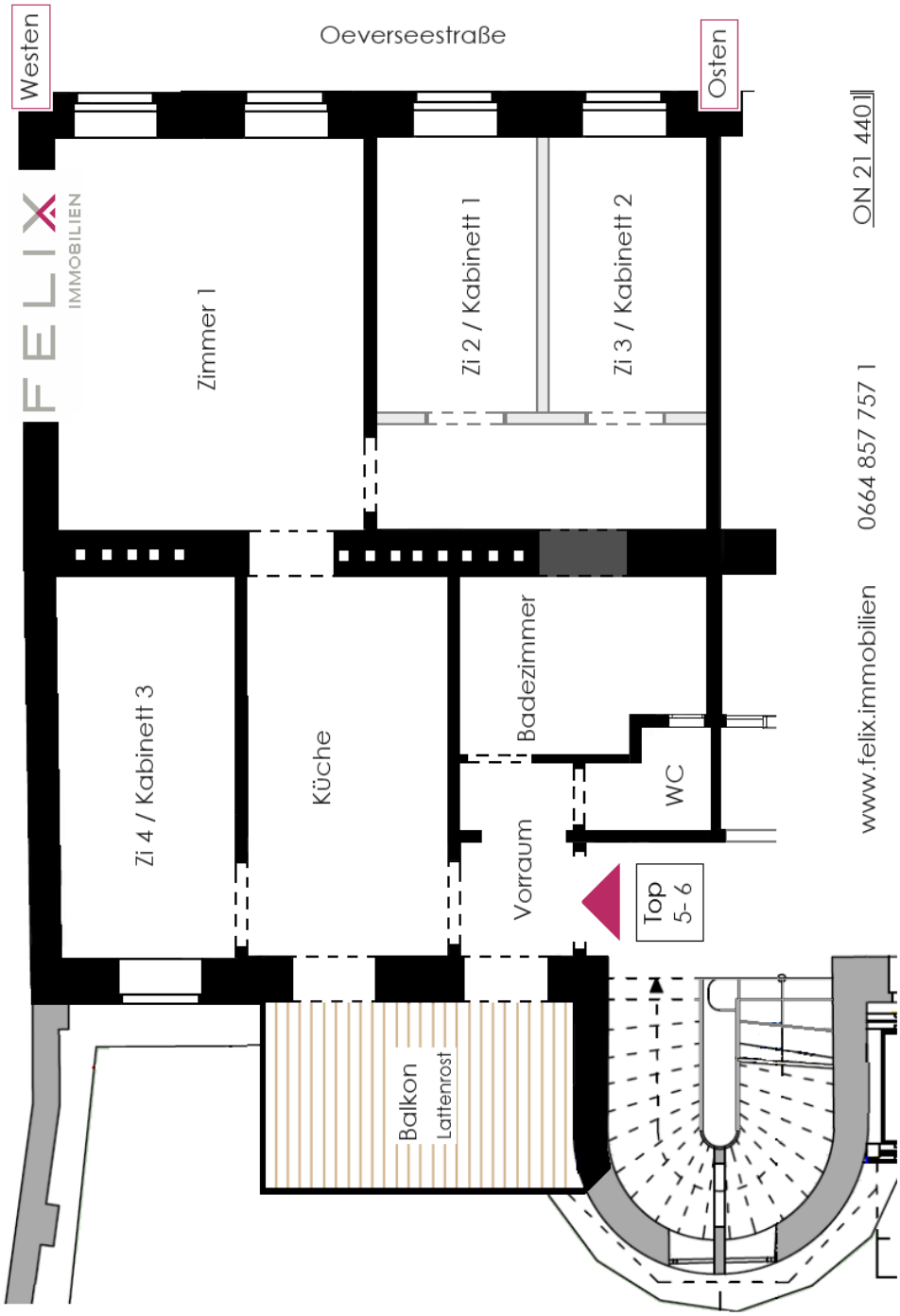








F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4401



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4401

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4401

[5-6] SANIERUNG NACH MASZ IM ALTBAU MIT BALKON - NULL PROVISION FÜR KÄUFER

