

**[9-10] WOHNHAUS VON ARCHITEKT RICHARD ESRIEL -  
SANIERUNGSBEDARF - PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER -  
HIMMELSBlick**

**Ruhige Lage - drei Zimmer mit Balkon - vis a vis Gartensiedlung**

U3-Hütteldorferstraße - nur wenige Minuten und ich bin Zuhause. Nach einem kurzen Blick die Straße entlag, spaziere ich durch den kleinen H.C. Artmann-Park. Vorbei am Akkonplatz überfällt mich der Gedanke an mein schönes Haus in der Oeverseestraße und darin meine bezaubernde und höchst gemütliche Wohnung. Ein warmes Gefühl umgibt mich. Gemeinsam mit meinen/m Liebingsmenschen kann ich dann gleich unser neues Daheim genießen. Es zaubert mir ein Lächeln ins Gesicht.

Ziemlich genau so oder ganz ähnlich stelle ich mir diese Szene vor.  
Jetzt will ich aber mehr über die Wohnung erfahren.  
Möchten Sie mich begleiten? ...

**Raumangebot und Ausstattung**

Die Wohnung ist nordsüdseitig ausgerichtet, einerseits zur Oeverseestraße- der Balkon (baugenehmigt) blickt in den Innenhof, der dem Haus zu Füßen liegt. Der Balkonturm mit Bodenplatte und Blech wird hergestellt. Der Balkonturm mit Bodenplatte und Blech wird hergestellt. Der Ausbau des Balkons ist in den Sanierungskosten inkludiert (ist also Teil der Sanierung). Der Grundriss zeigt zwei große Altbauräume, ein Kabinett, etwa als Kinder-/ Gäste- oder Arbeitszimmer und ist flexibel einsetzbar.

Die gegenständliche Wohnung ist die Top 9-10 im 2. Obergeschoss. Sie besticht durch die hohe Stockwerkslage in Kombination mit den niedrigen Bauten der gegenüberliegenden Gartensiedlung. Himmelsblick ist sicher.

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.

Besuchen Sie doch auch gleich Top 5-6 im 1. Obergeschoss und/oder Top 2 im Hochparterre.

Ein 3m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum (Souterrain) gehört jeder Wohnung. Ein Fahrradraum im Keller kann genützt werden.  
Kostenvoranschlag für Errichtung in zeitgemäßen Erstbezugszustand ... Euro 100.000.-

**Der Energieausweis**

Aus 02-2018, Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 152.00 : E,  
Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2.552: E

**Monatsvorschreibung und Rücklagen**

Die monatliche Gesamtvorschreibung voraussichtlich!! - ? 280.- Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten (? 256 inkl. Ust) die Kosten für Instandhaltung ? 24.- (aktuell 30 cent/m<sup>2</sup> 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 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.

**Ansprechpartner:**

**Marieluise Engelmann**

**Tel: 0664 857 757 1**

**Mail: FELIX@felix.immobilien**

**ObjektNr:** 21 4402  
**Ort:** 1150 Wien  
**Nähe:** Akkonplatz,  
Gartensiedlung, Schmelz

**Wohnfläche:** 80m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 11m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 3  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** vorhanden

**Kaufpreis:** EUR 298.000  
**Betriebskosten:** EUR 256  
**Reparaturrücklage:** EUR 24  
**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer

**verfügbar:** nach Absprache

**Zustand Objekt:** sanierungsbedürftig  
**Baujahr:** ca. 1900  
**Zustand Haus:** repräsentatives Althaus,  
saniert  
**Geschoßanzahl:** EG + HP + 4/5  
**Stockwerk:** 2. Obergeschoss  
**Lift:** in Bau  
**Himmelsrichtung:** Norden - Süden

**HWB-Wert:** 152,00kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** E  
**GEE-Wert:** 2.552  
**GEE-Klasse:** E

**Lage:** ausgezeichnete Stadtlage,  
Hoflage  
**Lärmbelästigung:** Ruhelage  
**Verkehrsanbindung:** U3, Bus 4A, 10A

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

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

**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

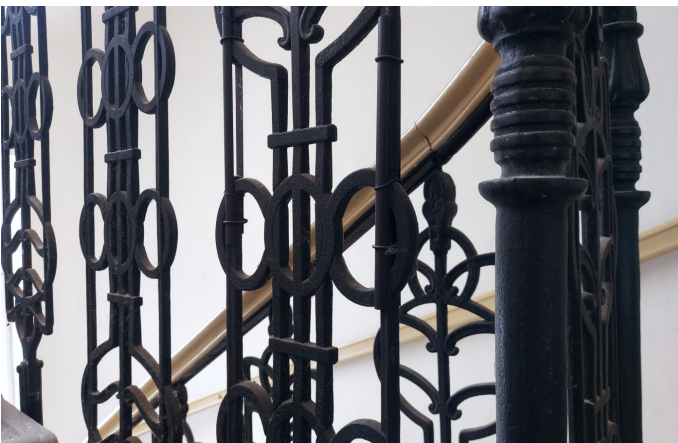
Gerne vermittele ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker oder Frau Nahler.

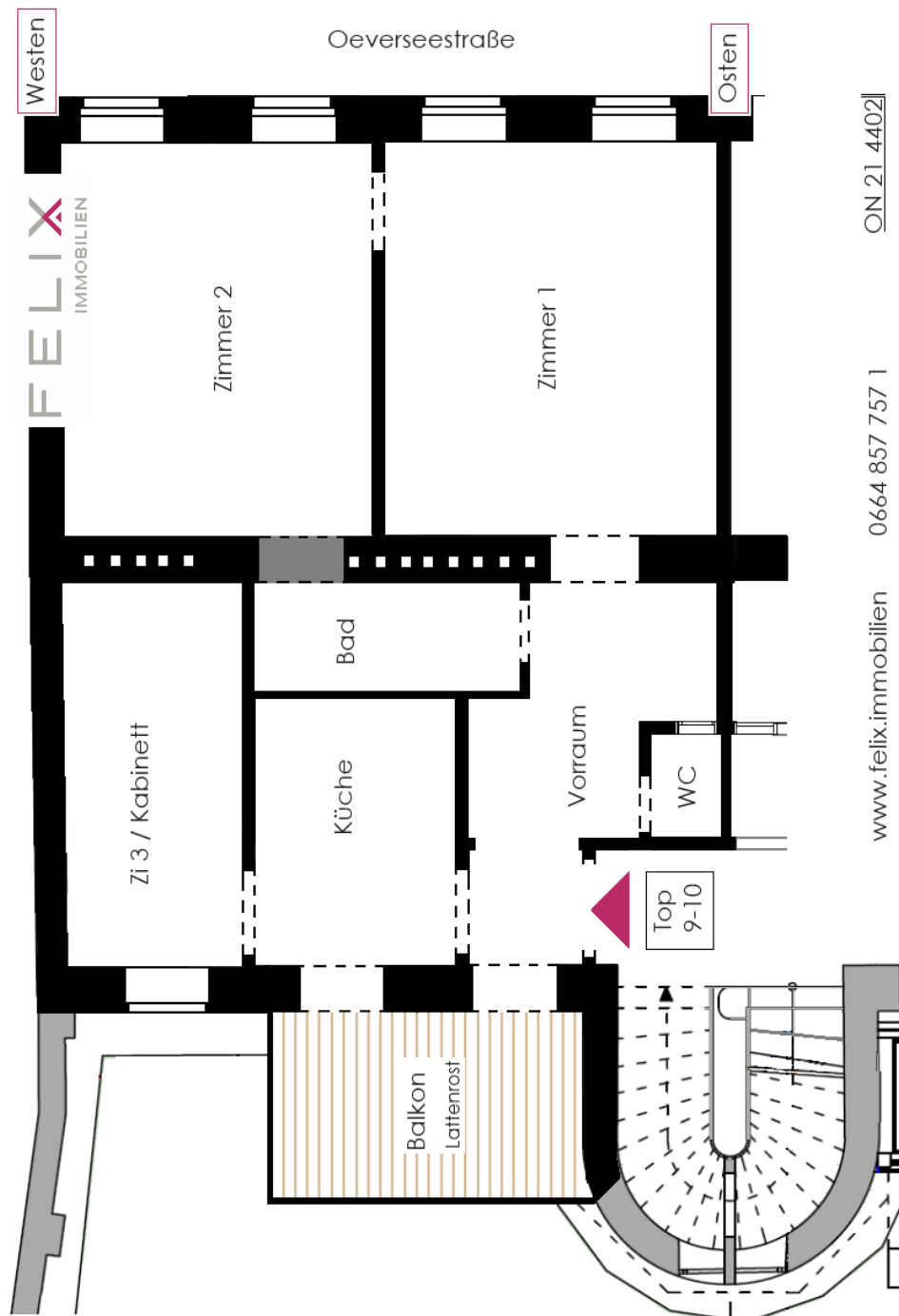
Fotos zu Immobilie 21 4402

[9-10] WOHNHAUS VON ARCHITEKT RICHARD ESRIEL -  
SANIERUNGSBEDARF - PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER -  
HIMMELSBlick









ON 21 4402

0664 857 757 1

[www.felix.immobilien](http://www.felix.immobilien)

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4402**

**[9-10] WOHNHAUS VON ARCHITEKT RICHARD ESRIEL -  
SANIERUNGSBEDARF - PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER -  
HIMMELSBlick**

