[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 Lieblingsmenschen 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 3m² 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/m².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/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.

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

ObjektNr:	21 4402
Ort:	1150 Wien
Nähe:	Akkonplatz, Gartensiedlung, Schmelz
Wohnfläche:	80m²
Balkon:	11m²
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/m²a
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.

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

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.

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

Fotos zu Immobilie 21 4402

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













F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4402





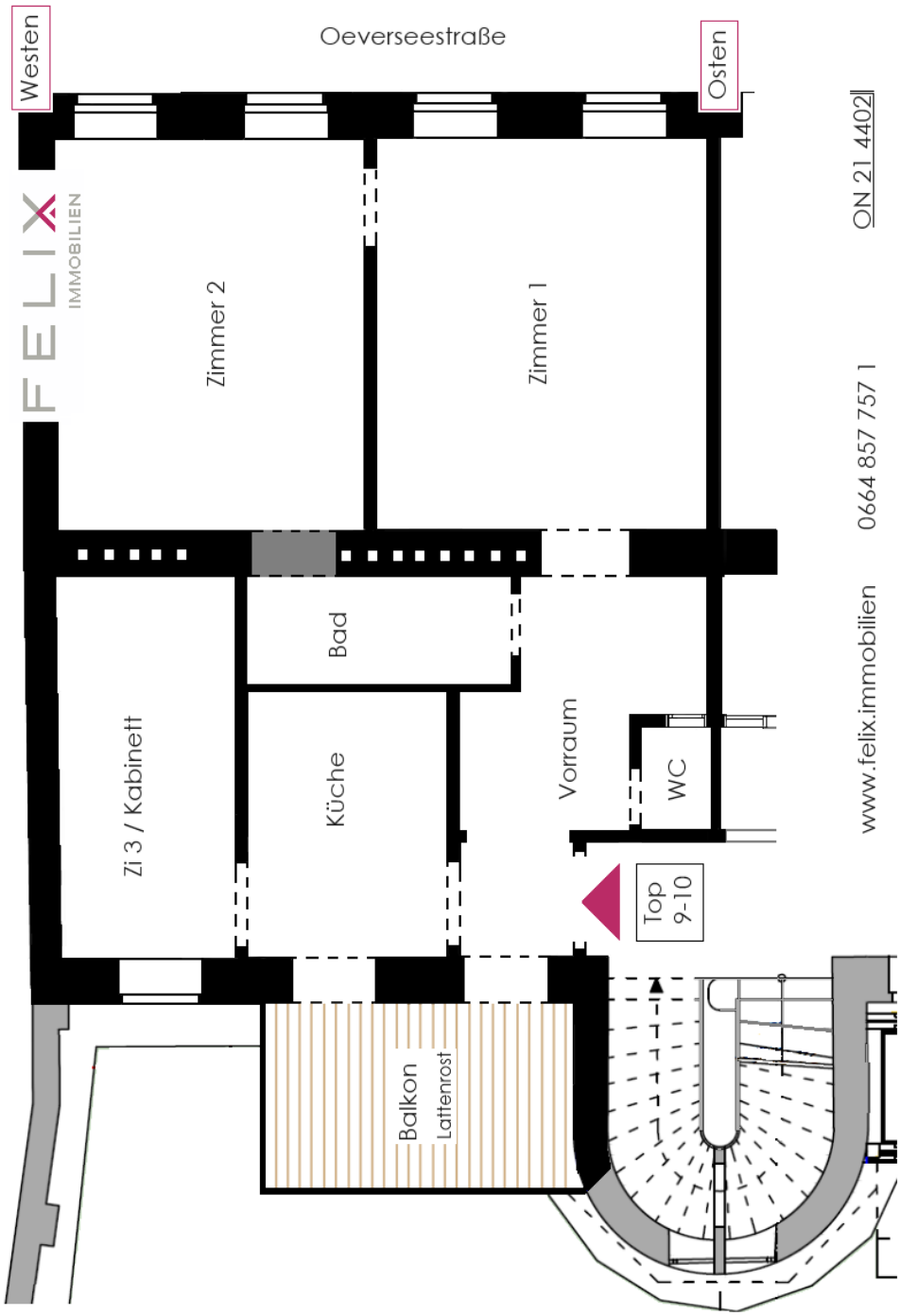








F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4402



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4402

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4402

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

