

**[19] DACH-MAISONETTE - MEGA FERNBLICK - NULL PROVISION  
FÜR KÄUFER -**

**Ruhige Lage - Balkon, CABRIO-Fenster und Terrasse - Ausbau nach  
Abstimmung**

Der Weg von der U3-Hütteldorferstraße ist angenehm und grün gespickt. Auf dem Weg zu dem schönen, von Architekt Richard Esriel geplanten Gebäude in der Oeverseestraße kann ich es kaum erwarten, den Ausbaufortschritt meines neuen Zuhauses zu sehen. Ausgenommen Sonderwunsch, die transportierten Kosten für den Ausbau (+/- 220.000) stimmen plangemäß. Der von mir gewünschte und im Detail genau besprochene Ausbau wird nach Zeitplan zügig abgearbeitet, die Wohnung fertiggestellt. So weiß ich, dass ich gut aufgehoben bin und kann mich ganz relaxed um die Einrichtung kümmern.

Ein warmes Gefühl umgibt mich. Gemeinsam mit meinen/m Liebingsmenschen kann ich dann bald unser neues Daheim genießen. Es zaubert mir ein Lächeln ins Gesicht. Gerne erzähle ich mehr über meine neue Wohnung.

Möchten auch Sie mehr darüber erfahren? . . .

**Raumangebot und Ausstattung**

Die Wohnung ist nord/südseitig ausgerichtet, einerseits zur Oeverseestraße-Balkon und Terrasse blicken südseitig in Richtung Innenhof, weit über die ihr zu Füßen liegenden Gartenwohnung.

Die zweigeschossige Dachgeschosswohnung und freut sich über den hofseitigen Balkon in der unteren Ebene. Eines der beiden Dachflächenfenster (Velux) in oberer Ebene ist ein sogenanntes "Cabrio" - es läßt sich mit nur einem Handgriff zum Balkon ausklappen. Neben der traumhaften Terrasse mit Fernblick bringt dieses extravagante Hihglight einen großen Mehrwert und ein Stückchen Lebensqualität in die eigenen 4 Wände.

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 8, 9-10 im 2. Obergeschoss

Ein 3m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum (Souterrain) gehört zu jeder Wohnung. Ein Fahrradraum im Keller kann genützt werden. Einschätzung für Errichtung (Vollausstattung) in zeitgemäßen Erstbezugszustand ... Je nach Ausbavereinbarung +/- 200.000,-

**Der Energieausweis**

Aus 02-2018, Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 52.5 : C, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 0.795: A

**Monatsvorschreibung und Rücklagen**

Die monatliche Gesamtvorschreibung voraussichtlich!! - ? 250.- Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten (ca. ? 228.- inkl. Ust) die Kosten für Instandhaltung ? 20,10.- (aktuell 30 cent/m<sup>2</sup> ausgehend der Gesamtanierung 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 Meiselmart. Die

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

**ObjektNr:** 21 4403  
**Ort:** 1150 Wien  
**Nähe:** Akkonplatz,  
Gartensiedlung

**Wohnfläche:** 67m<sup>2</sup>  
**Terrasse:** 11m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 2  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** Einlagerungsraum

**Kaufpreis:** EUR 300.000  
**Betriebskosten:** EUR 230  
**Reparaturrücklage:** EUR 20,10  
**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer

**verfügbar:** nach Absprache

**Zustand Objekt:** repräsentatives Althaus,  
saniert  
**Baujahr:** 1912  
**Zustand Haus:** gut  
**Geschoßanzahl:** EG + HP + 4/5  
**Stockwerk:** 4/5 DG  
**Lift:** in Bau  
**Himmelsrichtung:** Norsen, Süden

**HWB-Wert:** 52.5kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** C  
**GEE-Wert:** 0.795  
**GEE-Klasse:** A

**Lage:** ruhige Stadtlage  
**Lärmbelästigung:** Straßen- und Hoflage  
**Verkehrsanbindung:** U3, Bus 4A, 10A

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

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.

**Zusammenfassung aller wichtigen Kosten**

Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% (ggfs. entfällt diese Gebühr - § 25aGe - Gerichtsgebührengesetz) des Kaufpreises. Ich informiere Sie gerne :))

Vertragserrichter: RA Mag. Michael Gruner, 07, Kirchengasse 19. 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.

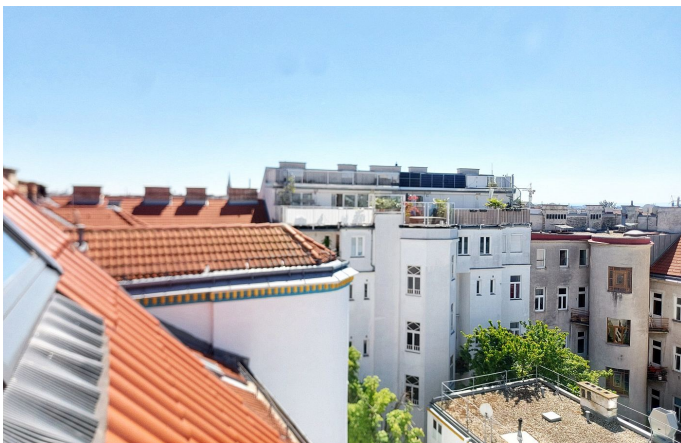
Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.

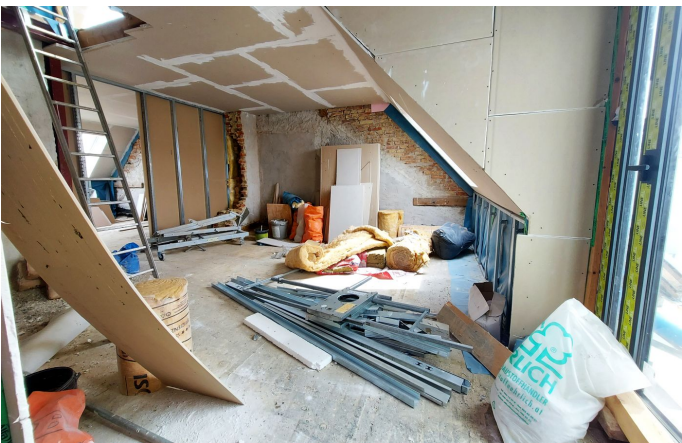
Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1

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

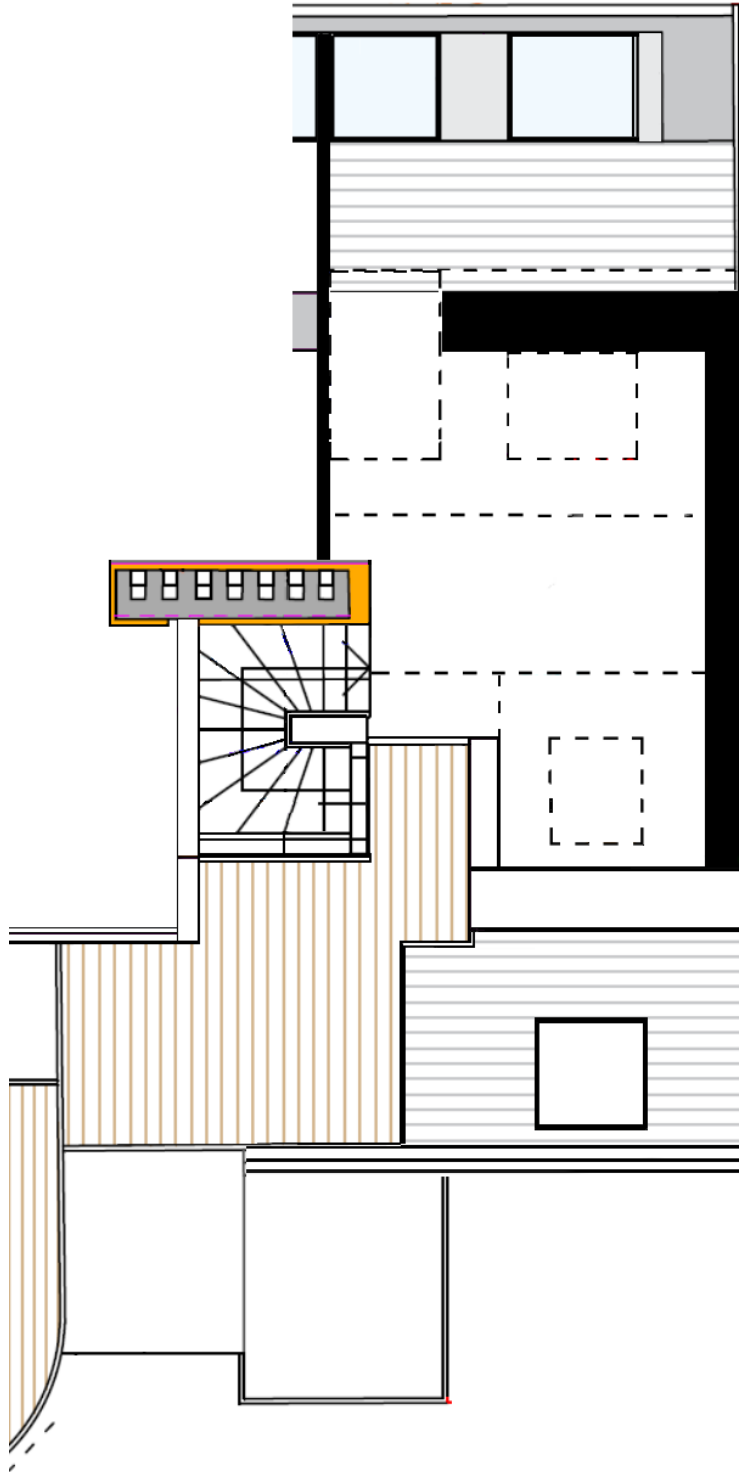
Fotos zu Immobilie 21 4403

[19] DACH-MAISONETTE - MEGA FERNBLICK - NULL PROVISION  
FÜR KÄUFER -





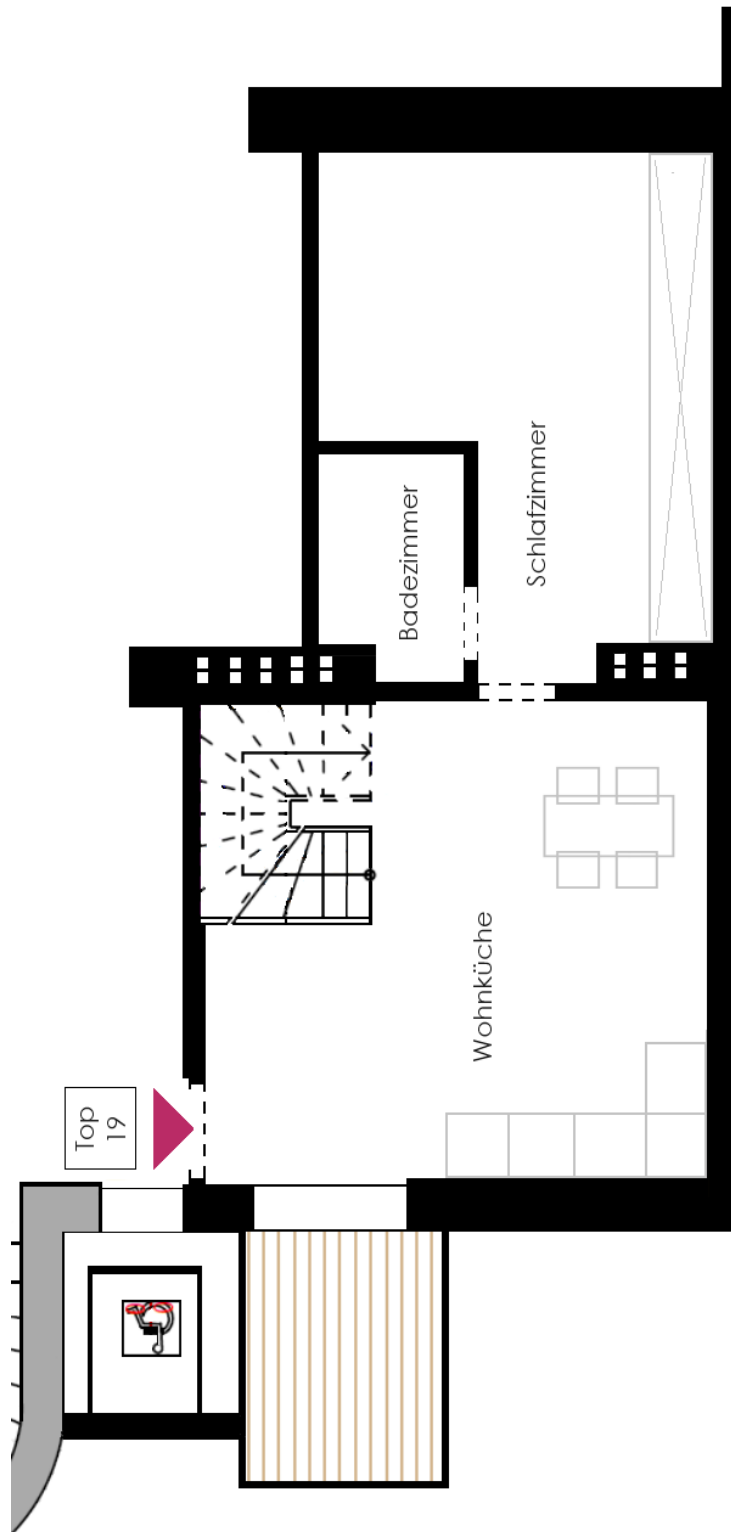




ON 21 4402

0664 857 757 1

www.felix.immobilien



ON 21 4402

0664 857 757 1

www.felix.immobilien





Umgebungsplan zu Immobilie 21 4403

[19] DACH-MAISONETTE - MEGA FERNBLICK - NULL PROVISION  
FÜR KÄUFER -

