VIELLEICHT DIE ERSTE. EIGENE WOHNUNG . SKYLINE SONNWENDVIERTEL . UNSANIERTES APARTMENT BEIM HAUPTBAHNHOF . COOLER GRUNDRISS

. . . der Verkauf wird über ein Bieterverfahren entschieden . auf Wunsch auch bezugsfertig zu haben.

Direkt am Übergang vom alten Favoriten zum neu entwickelten Sonnwendviertel liegt dieses Apartment wie eine kleine Bühne über dem Geschehen. Ein Platz für Menschen, zum Mitdenken statt Mitlaufen ? mit Persönlichkeit, Potenzial und Perspektive.

Während unten der ?Platz der Kulturen? ein neues Gesicht bekommt, bleibt oben Zeit zum Innehalten. Der Blick schweift über die Skyline ? ein stiller Kontrast zur Bewegung darunter.

Sie möchten mehr über diese Wohnung erfahren?

. . . kurz Zusammengefasst
Urban, spannend, in Bewegung!
Wo: Laxenburgerstraße 1 ? technisch 10. Bezirk, gefühlte Nähe zum 4.
Direkt am Hauptbahnhof: ein riesiger Pluspunkt für mobile, junge Zielgruppen
Blickrichtung nach hinten: weg vom Trubel, Ausblick aufs Sonnwendviertel mit Skyline-Feeling

Künftiger Aufwertungseffekt durch Neugestaltung der Favoritenstraße und des ?Platz der Kulturen?

?Im Vergleich zu sanierten Wohnungen in ähnlicher Lage bietet dieses Apartment die Chance, selbst zu gestalten ? und das zu einem Einstiegspreis, der in dieser Umgebung kaum noch zu finden ist.?

- - - - - -- - - BIETERVERFAHREN - - - - - - - -
Der Verkauf wird über ein Bieterverfahren entschieden. Angebotspreis 77.000.-

Zum Ablauf:
Dieses Verfahren ist keine Auktion und keine Versteigerung, sondern ein strukturierter, transparenter Weg und fairer Prozess zur Ermittlung des passenden Angebots.

Die Anbotsfrist endet am DIENSTAG, 24.06.2025, 12:00 Uhr.
Neben dem Angebotspreis fließen wie gewohnt auch persönliche Eindrücke, Finanzierung, Übergabewünsche und Klarheit in der Kommunikation in die Entscheidung mit ein. Die Verkäuferin entscheidet über die Annahme des Kaufanbots.

Raumangebot und Ausstattung
Die Wohnung misst ca. 44?m² und präsentiert sich über einen richtig gut geschnittenen Grundriss ? mit separater Küche, einem großzügigen Wohn-/Schlafraum, Badezimmer mit Wanne sowie einer extra Toilette.

Der Stil? Authentisch sechziger ? Fliesenmuster inklusive.
Wer Retro liebt, könnte hier mit kleineren Anpassungen seine Schätze zur Geltung bringen.
Andere dürfen sich allgemein über einen Grundriss freuen, der jede Verbesserung mitmacht ? ideal für kreative Köpfe, für Individualisten oder für die erste eigene Wohnung mit Ausbauambition.

Ich habe einen Sanierungsvorschlag von einer ordentlichen Firma eingeholt. Komplettsanierung - 68.000 inkl. Ust.

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

ObjektNr:	21 4397
Ort:	1100 Wien
Nähe:	Hauptbahnhof
Wohnfläche:	44m²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WCs:	1
Keller:	3
Kaufpreis:	EUR 77.000
Betriebskosten:	EUR 87,34
Reparaturrücklage:	EUR 24,50
Heizkosten:	EUR 67,40
Vermittlungshonorar:	provisionsfrei für Käufer
verfügbar:	sofort
Zustand Objekt:	unsaniert
Baujahr:	ca. 1960
Geschoßanzahl:	EG + 5
Stockwerk:	4. Stock
Lift:	vorhanden
Himmelsrichtung:	Osten
HWB-Wert:	44,54kWh/m²a
HWB-Klasse:	B
GEE-Wert:	2,198
GEE-Klasse:	D
Lage:	Stadtlage
Verkehrsanbindung:	optimal

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

Der Energieausweis
Energieausweis aus 07-2019, Heizwärmebedarf in kWh/m².a (HWB): 44,54 : B, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2,198: D

Monatsvorschreibung und Rücklagen
Die monatliche Gesamtvorschreibung aktuell - 179,24 Euro.
Darin enthalten sind neben den Hausbetriebskosten (87,34 inkl. Ust), der Rücklage für Reparaturen und Sanierungen (24,50), das monatliche aconto für Wärmeenergie (Heizung und Warmwasser - 67,40 inkl. Ust).

Die Höhe der angesparten Rücklage beträgt aktuell rund 670.000.- Anstehende größere Reparaturen oder andere Maßnahnen sind nicht bekannt.

Besonderheiten
Wir möchten den Käufer gerne auf dem Weg zur bezugsfertigen Wohnung begleiten ? mit einem Netzwerk aus Handwerkern und kompetenter Beratung.
Ob reduziert und budgetfreundlich oder stylisch mit Premium-Ausstattung:
Hier entstehen Wohnträume, die wirklich zum Leben passen ? ganz nach persönlichem Geschmack und Geldbörserl.

Wo genau befindet sich diese Wohnung?
Laxenburgerstraße 1-5, im vierten Stock der Stiege 3.
Dank der nach nach hinten gerichteten Lage bleibt der Trubel der Straße außen vor, sodass die Atmosphäre angenehm ruhig und zurückgezogen bleibt.
Das Sonnwendviertel wurde in den letzten Jahren neu entwickelt und repräsentiert modernes Wohnen, offene Freiräume und eine gut durchdachte Infrastruktur.
Der Helmut-Zilk-Park, nur wenige Schritte entfernt, lädt ein zum Spazieren, Bewegen oder für eine kurze Auszeit im Grünen.

Und noch etwas tut sich hier:
Im Zuge der Neugestaltung der Favoritenstraße zur modernen Fußgängerzone erhält auch der Platz der Kulturen ein neues Gesicht.
Das wirkt sich direkt auf die Wohnqualität aus ? denn von oben schaut man nicht nur auf Veränderungen, sondern auch auf neue Möglichkeiten.

Einkaufen und CO - mit Bus, Bim und U-Bahn!
Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist vielseitig: In wenigen Minuten zu Fuß erreichbar sind die U1 (Südtiroler Platz / Hauptbahnhof), mehrere Straßenbahnlinien (6, 18, O) sowie die Buslinien 13A und 69A. Der Hauptbahnhof Wien liegt rund 2?3 Gehminuten entfernt und verbindet mit regionalen und internationalen Zielen sowie dem Flughafen (CAT, Railjet).

Supermärkte wie Billa, Spar, Hofer und Lidl sind zu Fuß erreichbar und decken den täglichen Bedarf ab. Wer darüber hinaus einkaufen möchte, findet im Columbuscenter und in der BahnhofCity Wien Hauptbahnhof eine breite Auswahl an Geschäften. Auch Apotheken, Bäckereien, Cafés und Restaurants befinden sich in kurzer Gehdistanz.

Die Volkshochschule Favoriten, rund zehn Minuten entfernt, gehört zu den wichtigsten Einrichtungen für die Erwachsenenbildung im Bezirk. Die Bibliothek im Sonnwendviertel ist eine kleine Ruheoase im Quartier ? ideal zum Lernen, Lesen oder um einfach die Beine hochzulegen und ein gutes Buch zu genießen.
Über die U1 besteht eine direkte Verbindung zur TU Wien. Der FH Campus Wien befindet sich im südlichen Teil des Bezirks und ist öffentlich gut erreichbar.

Zusammenfassung aller wichtigen Kosten
Grunderwerbssteuer 3,5%, Grundbuch Eintragung 1,1% des Kaufpreises.
Wenn diese Immobilie zur Deckung des persönlichen Wohnbedarfs (Hauptwohnsitz) erworben wird, sind Sie mit der Novelle zum Gerichtsgebührengesetz (GGG) von der Eintragungsgebühr (1.1%) befreit (bis Eur 500.000.-)

Vertragserrichter und Treuhänder: RA Mag. Michael Gruner, 1070, Kirchengasse 19.
Vertragsabwicklung: Bei einer kaufenden Person 1.450.- Bei zwei kaufenden Personen 1.650.-

Maklerhonorar: 0,00
Das Maklerhonorar wird von der Verkäuferin übernommen.

Ganz herzlich willkommen in Ihrer neuen Wohnung wünscht Ihre FELIX Immobilienmaklerin.

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

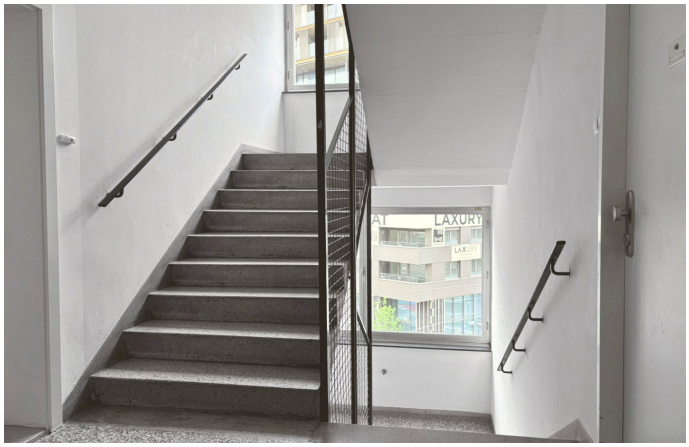
Fotos zu Immobilie 21 4397

VIELLEICHT DIE ERSTE. EIGENE WOHNUNG . SKYLINE SONNWENDVIERTEL . UNSANIERTES APARTMENT BEIM HAUPTBAHNHOF . COOLER GRUNDRISS

Laxenburgerstraße / Hauptbahnhof

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4397

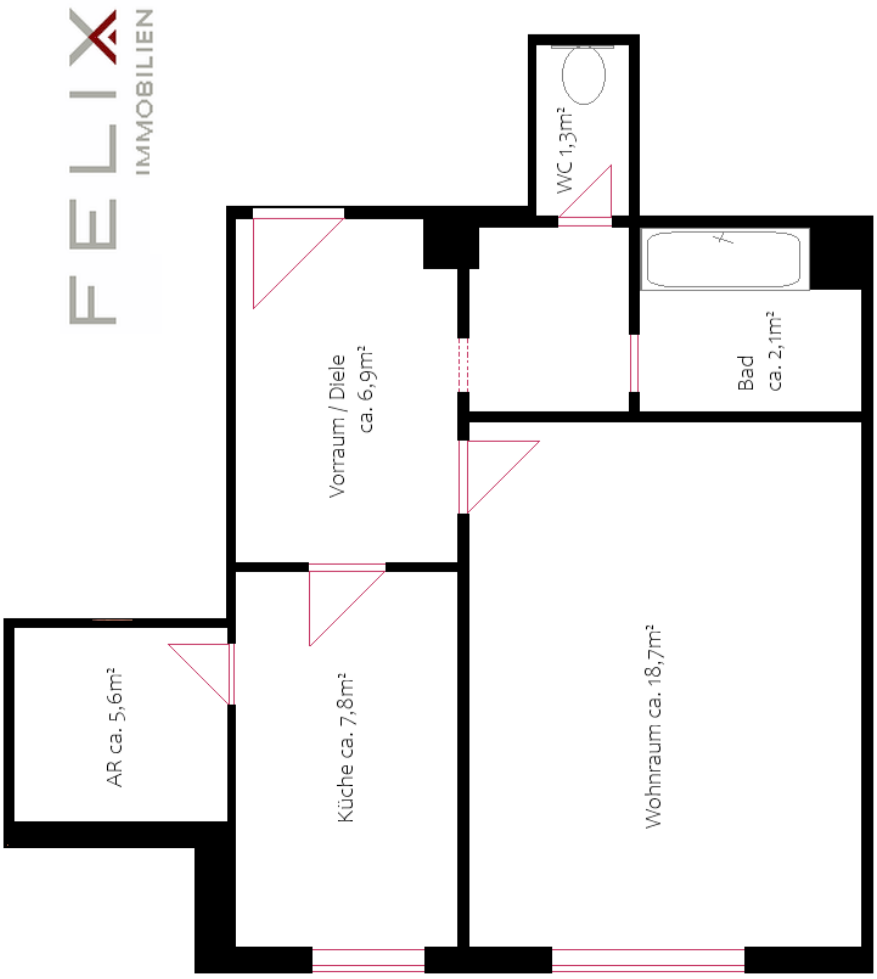
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4397

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4397

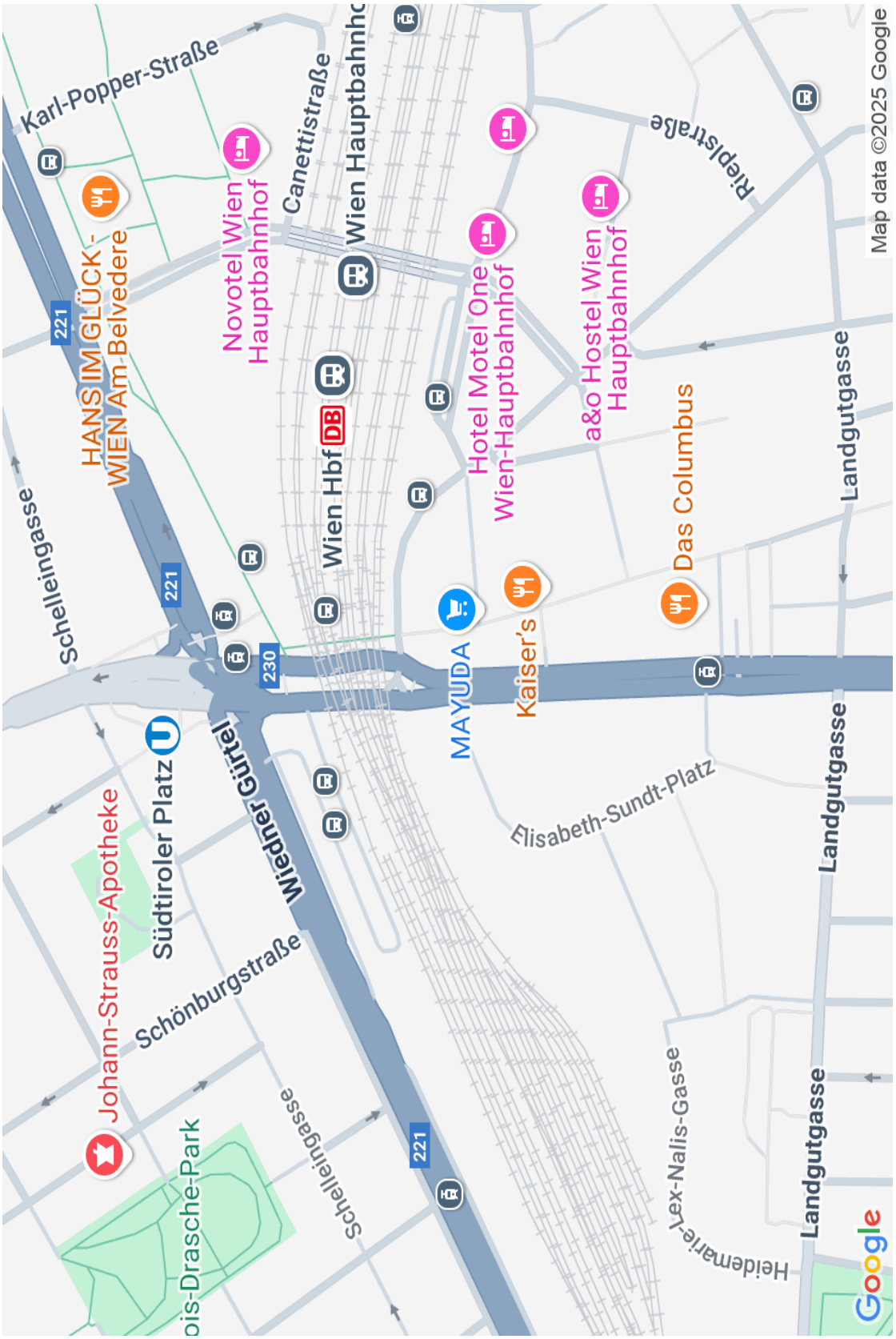
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4397



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4397

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4397

VIELLEICHT DIE ERSTE. EIGENE WOHNUNG . SKYLINE SONNWENDVIERTEL . UNSANIERTES APARTMENT BEIM HAUPTBAHNHOF . COOLER GRUNDRISS



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

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4397