# [2] MIT HIMMELSBLICK UND BALKON - KV FÜR SANIERUNG - NULL PROVISION FÜR KÄUFER

## Schönes Gründerzeithaus in ruhiger Lage - besonderes Zusatzangebot exklusiv für die Top 2

U3-Hütteldorferstraße - ich schlendere durch den H.C. Artmann-Park um gleich danach beim Akkonplatz in die Oeverseestraße einzubiegen. Nur wenige Schritte und ich bin Zuhause. Zuhause in einem ganz bezaubernden Grätzl - gleich vis a vis der Gartensiedlung an der Schmelz. Diese ist nur eingeschossig, daher profitiert die neue Wohnung von guten Lichtverhältnissen und Himmelsblick. Und gartenseitig genieße ich die Sonne auf dem ca. 12m² großen Balkon. Ziemlich genau so oder ganz ähnlich stelle ich mir Ihre Erzählung vor.

Übrigens:
Ein Kostenvoranschlag für die Herstellung des Erstbezugs ... Euro 100.000.-
Sie möchten jetzt mehr über diese Wohnung erfahren ... sehr gerne :)

**Raumangebot und Ausstattung**
Die Wohnung ist nordsüdseitig ausgerichtet, einerseits zur Oeverseestraße- der südseitige Balkon blickt in den Innenhof, der dem Haus zu Füßen liegt. 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 2 im Hochparterre. Sie unterscheidet sich von den beiden weiteren Möglichkeiten im Besonderen darin, dass sie als einzige grundlegend für die Neuerrichtung vorbereitet ist. 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 9-10 im 2. Obergeschoss.

Ein 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!! - ? 256.- Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten (? 232.- 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 -

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

| | |
|---|---|
| **ObjektNr:** | 21 4400 |
| **Ort:** | 1150 Wien |
| **Nähe:** | Akkonplatz, Schmelz, Gartensiedlung |
| **Wohnfläche:** | 80m² |
| **Balkon:** | 11m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **zentral begehbar:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WCs:** | 1 |
| **Keller:** | Einlagerungsraum |
| **Kaufpreis:** | EUR 240.000 |
| **Betriebskosten:** | EUR 256 |
| **Reparaturrücklage:** | EUR 24 |
| **Vermittlungshonorar:** | provisionsfrei für Käufer |
| **verfügbar:** | nach Absprache |
| **Zustand Objekt:** | Rohbau |
| **Baujahr:** | 1912 |
| **Zustand Haus:** | repräsentatives Althaus, saniert |
| **Geschoßanzahl:** | EG + HP + 4/5 |
| **Stockwerk:** | Hochparterre |
| **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:**

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.

**Fotos zu Immobilie 21 4400**

**[2] MIT HIMMELSBLICK UND BALKON - KV FÜR SANIERUNG - NULL PROVISION FÜR KÄUFER**















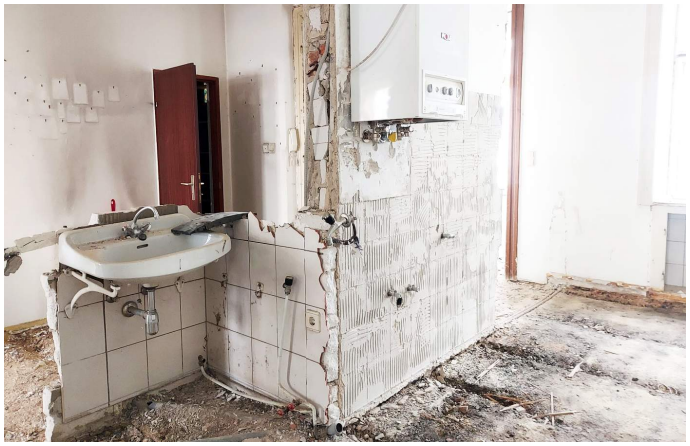
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4400







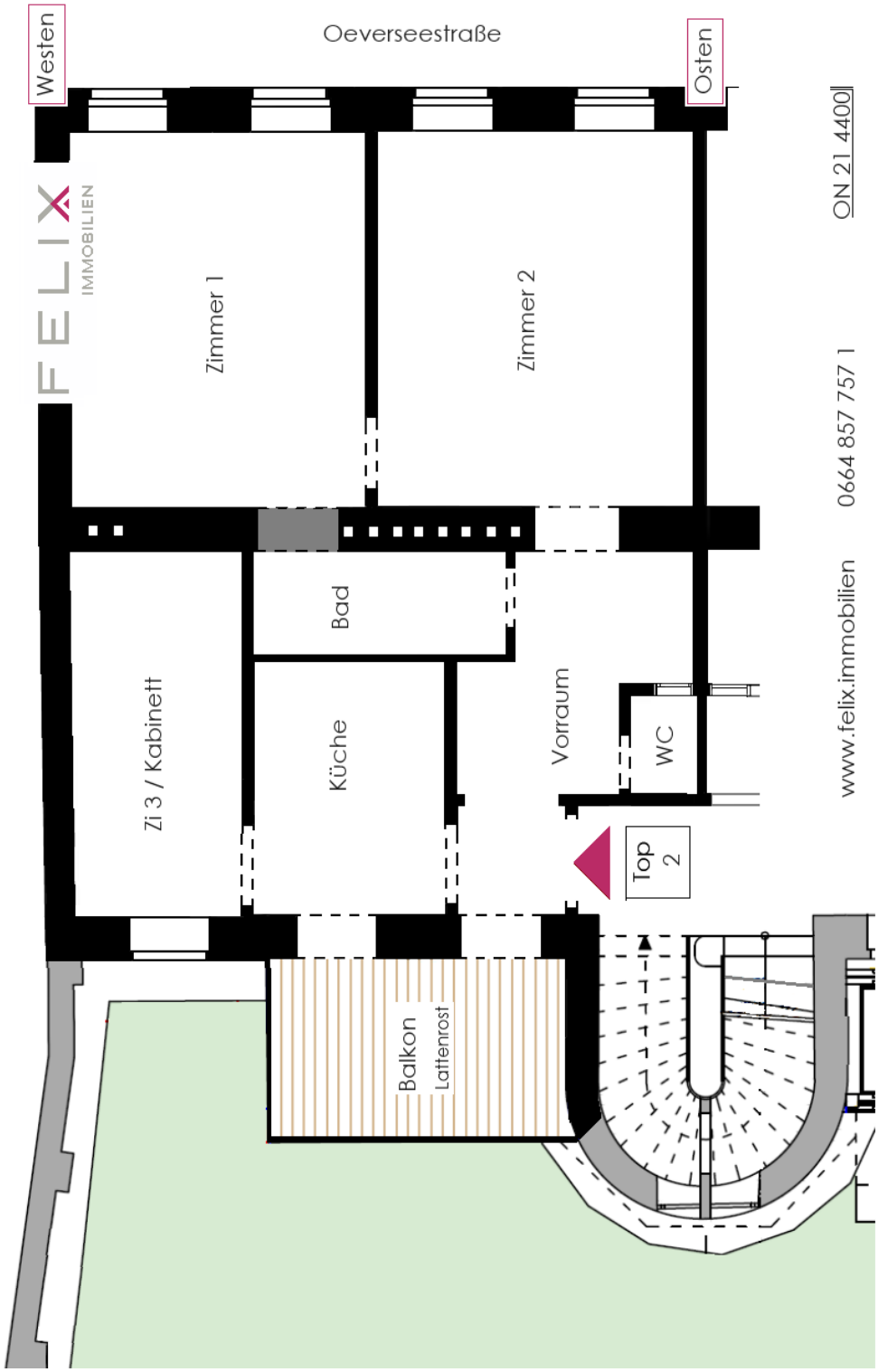









F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4400






F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4400

**Umgebungsplan zu Immobilie 21 4400**

**[2] MIT HIMMELSBLICK UND BALKON - KV FÜR SANIERUNG - NULL PROVISION FÜR KÄUFER**

