

[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 Lieblingsmenschen 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 3m² großer Einlagerungsraum (Souterrain) gehört zu jeder Wohnung. Ein Fahrradraum im Keller kann genützt werden. Einschätzung für Errichtung (Vollausstattung) in zeitgemäßen Erstbezugszustand ... Je nach Ausbauvereinbarung +/- 200.000,-

Der Energieausweis

Aus 02-2018, Heizwärmebedarf in kWh/m².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/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 Ansprechpartner: Marieluise Engelmann Tel: 0664 857 757 1

Mail: FELIX@felix.immobilien

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

Gartensiedlung

Wohnfläche: 67m² 11m² Terrasse: 7immer: 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 1912

Bauiahr: **Zustand Haus:** gut

EG + HP + 4/5Geschoßanzahl: Stockwerk: 4/5 DG l ift: in Bau Himmelsrichtung: Norsen, Süden

HWB-Wert: 52.5kWh/m²a

HWB-Klasse: C GEE-Wert: 0.795 GEE-Klasse: Α

ruhige Stadtlage Lärmbelästigung: Sraßen- und Hoflage U3, Bus 4A, 10A Verkehrsanbindung:

Raum für Ihre persönlichen Notizen:

FELIX Immobilien e.U.



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

www.felix.immobilien/4403



Fotos zu Immobilie 21 4403

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



























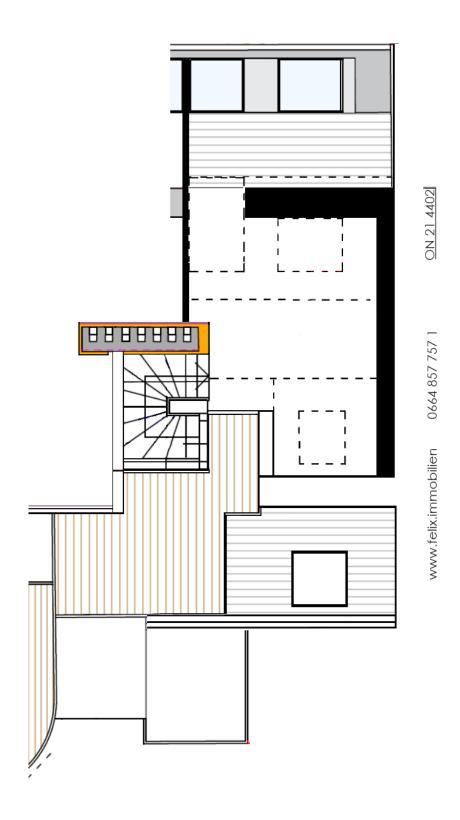




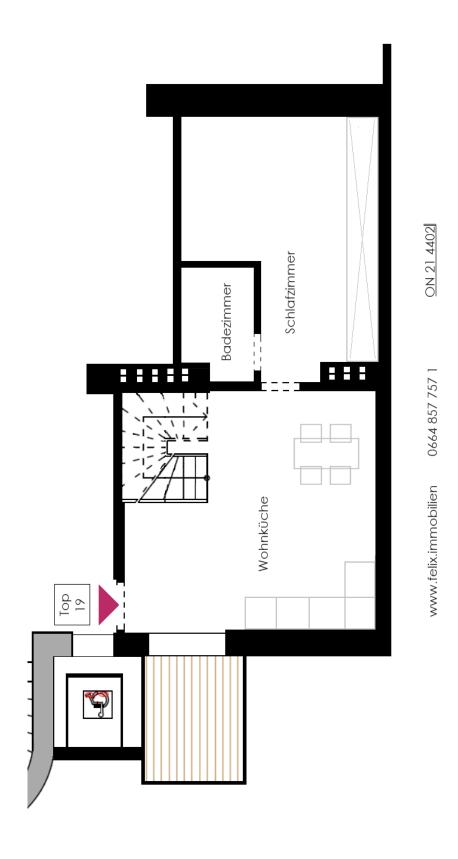


















Umgebungsplan zu Immobilie 21 4403

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

