[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

ObjektNr:	21 4403
Ort:	1150 Wien
Nähe:	Akkonplatz, Gartensiedlung
Wohnfläche:	67m²
Terrasse:	11m²
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/m²a
HWB-Klasse:	C
GEE-Wert:	0.795
GEE-Klasse:	A
Lage:	ruhige Stadtlage
Lärmbelästigung:	Sraßen- 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.

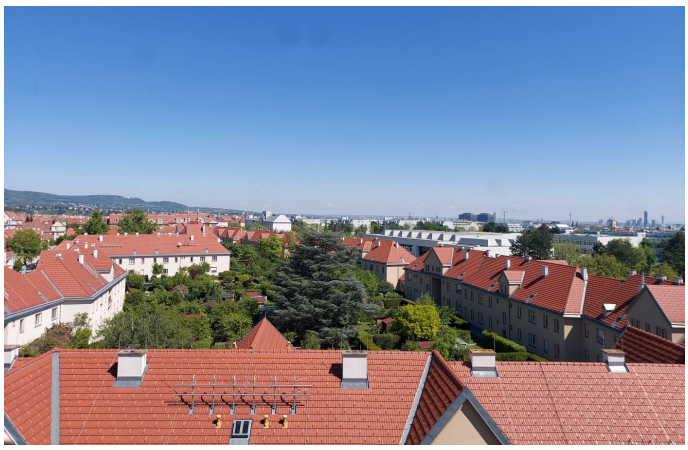
BILDUNG - Schule, Kindergarten & Gymnasium befinden sich im nahen Umfeld - bei Bedarf helfen wir gerne weiter.

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.

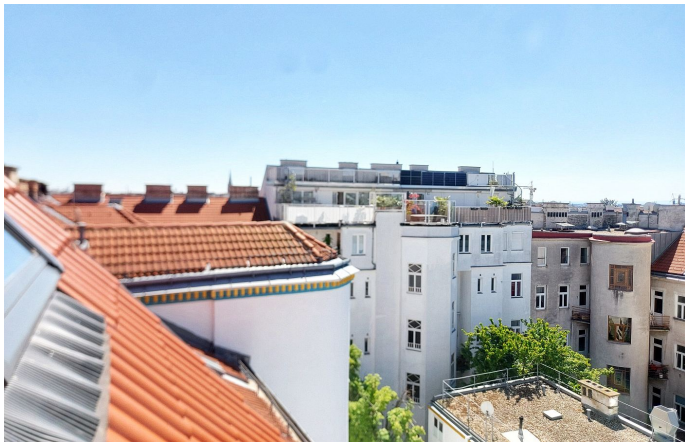
MEINE EMPFEHLUNG:
Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung.
Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen.
Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1
Gerne vermittle 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 -











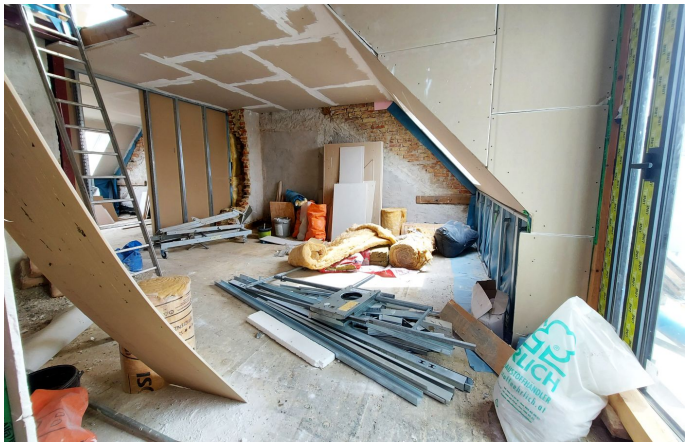


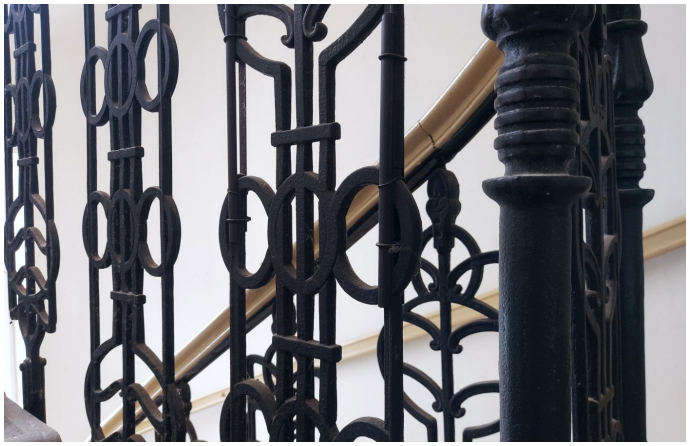
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien

Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4403













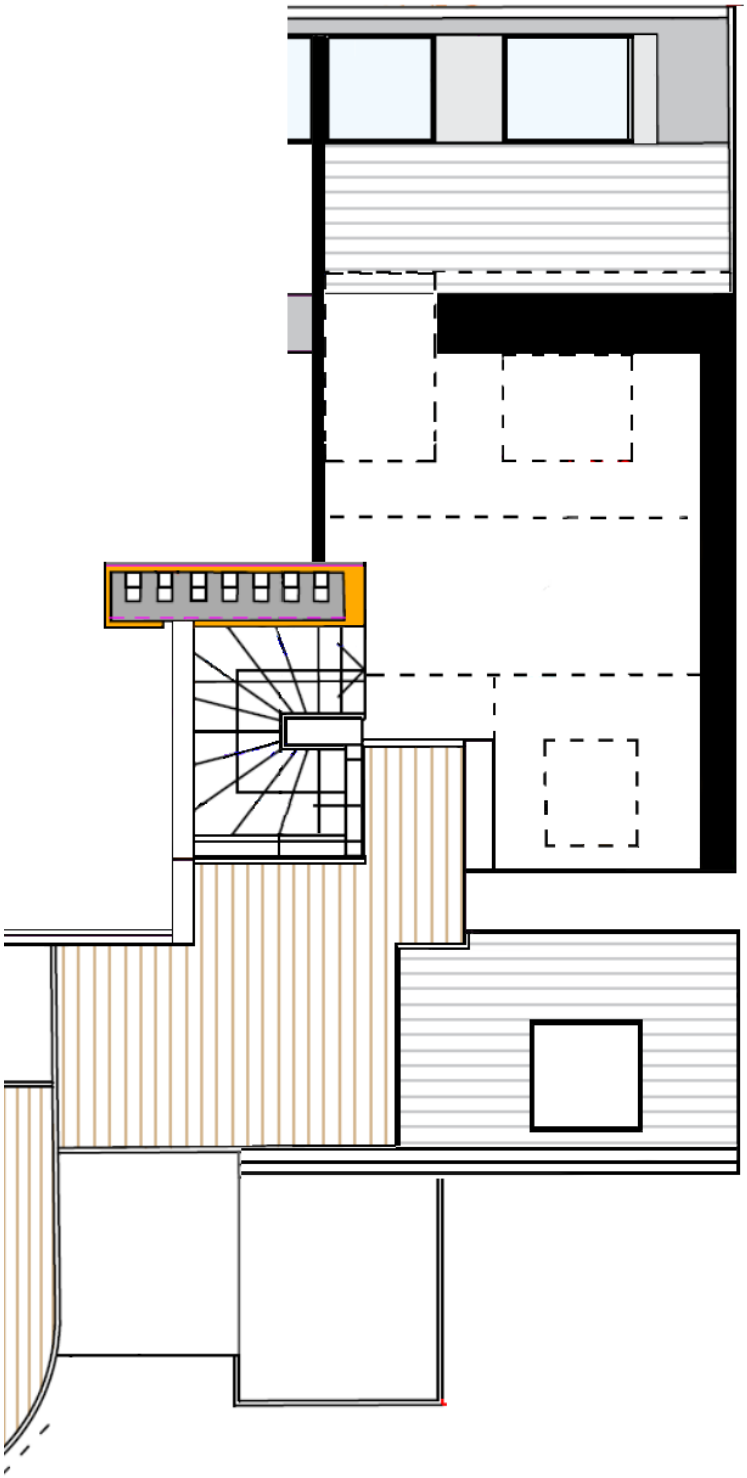
F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien





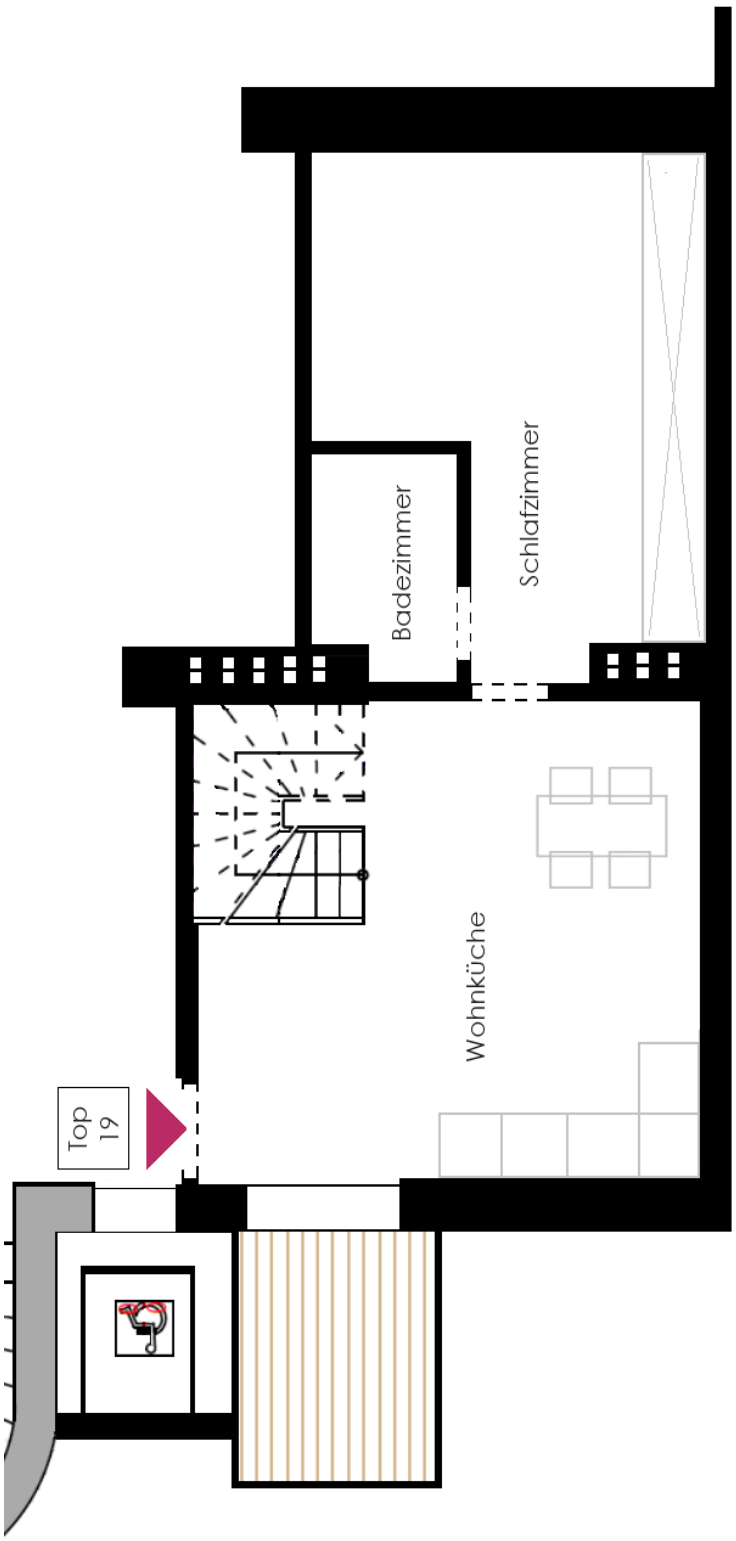


F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4403



ON 21 4402
0664 857 757 1
www.felix.immobilien

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4403



ON 21 4402
0664 857 757 1
www.felix.immobilien

F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4403



F E L I X Immobilien e.U.
Mariahilferstraße 94/27, 1070 Wien
Direktlink zu dieser Immobilie: www.felix.immobilien/4403

Umgebungsplan zu Immobilie 21 4403

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

