

**[8, 9-10] FAMILIENWOHNUNG MIT ZWEI EINGÄNGEN - ZUM SANIEREN - PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER - HIMMELSBlick**  
**Ruhige Lage - drei Zimmer mit Balkon - vis a vis Gartensiedlung**

U3-Hütteldorferstraße - nur wenige Minuten und ich bin Zuhause. Nach einem kurzen Blick die Straße entlag, spazierte ich durch den kleinen H.C. Artmann-Park. Vorbei am Akkonplatz überfällt mich der Gedanke an mein schönes Haus in der Oeverseestraße und darin meine bezaubernde und höchst gemütliche Wohnung. Ein warmes Gefühl umgibt mich. Gemeinsam mit meinen/m Lieblingsmenschen kann ich dann gleich unser neues Daheim genießen. Es zaubert mir ein Lächeln ins Gesicht.

Ziemlich genau so oder ganz ähnlich stelle ich mir diese Szene vor. Jetzt will ich aber mehr über die Wohnung erfahren. Möchten Sie mich begleiten? ...

**Raumangebot und Ausstattung**

Die Wohnung ist nordsüdseitig ausgerichtet, einerseits zur Oeverseestraße- der Balkon (baugenehmigt) blickt in den Innenhof, der dem Haus zu Füßen liegt. Der Balkonturm wird hergestellt und ist Teil des Kaufpreises. Der Ausbau des Balkons ist Teil der Sanierung. Die Kosten der Sanierung werden mit ? 120.00.- angegeben (Schätzung für Sanierung in gutem Standardumfang).

Top 8 und Top 9-10 werden als Einheit verkauft. Die Wohnung 9-10 zeigt zwei große Altbauräume und ein Kabinett, etwa als Kinder-/ Gäste- oder Arbeitszimmer und ist flexibel einsetzbar. Top 8 wurde bisher als kleine Substandardwohnung vermietet. Der einstige Lichthof wird in die beiden Wohnungen integriert und verbindet gelungen die beiden Einheiten. Die gegenständliche Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und besticht durch den guten Lichteinfall aufgrund der niedrigen Bauten der gegenüberliegenden Gartensiedlung. Himmelsblick ist sicher.

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 2 im Hochparterre.

Ein 3m<sup>2</sup> großer Einlagerungsraum (Souterrain) gehört jeder Wohnung. Ein Fahrradraum im Keller kann genutzt werden. Kostenvoranschlag für Errichtung in zeitgemäßen Erstbezugszustand ... Euro 100.000.-

**Der Energieausweis**

Aus 02-2018, Heizwärmebedarf in kWh/m<sup>2</sup>.a (HWB): 152.00 : E, Gesamtenergieeffizienz (GEE): 2.552: E

**Monatsvorschreibung und Rücklagen**

Die monatliche Gesamtvorschreibung voraussichtlich!! - rund ? 400.- Darin enthalten sind neben den Haus- und Liftbetriebskosten (ca. ? 370 inkl. Ust) die Kosten für Instandhaltung rund ? 35.- (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

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

**ObjektNr:** 21 4407  
**Ort:** 1150 Wien  
**Nähe:** Akkonplatz,  
Gartensiedlung, Schmelz

**Wohnfläche:** 115m<sup>2</sup>  
**Balkon:** 11m<sup>2</sup>  
**Zimmer:** 4  
**Bäder:** 1  
**WCs:** 1  
**Keller:** vorhanden

**Kaufpreis:** EUR 430.000  
**Betriebskosten:** EUR 370  
**Reparaturrücklage:** EUR 35  
**Vermittlungshonorar:** provisionsfrei für Käufer

**verfügbar:** nach Absprache

**Zustand Objekt:** sanierungsbedürftig  
**Baujahr:** ca. 1900  
**Zustand Haus:** repräsentatives Althaus, saniert  
**Geschoßanzahl:** EG + HP + 4/5  
**Stockwerk:** 2. Obergeschoss  
**Lift:** in Bau  
**Himmelsrichtung:** Norden - Süden

**HWB-Wert:** 152,00kWh/m<sup>2</sup>a  
**HWB-Klasse:** E  
**GEE-Wert:** 2.552  
**GEE-Klasse:** E

**Lage:** ausgezeichnete Stadtlage, tw. Hoflage  
**Lärmbelästigung:** Ruhelage  
**Verkehrsanbindung:** U3, Bus 4A, 10A

**Raum für Ihre persönlichen Notizen:**

Kulinarik vom einzig komplett überdachten Wiener Markt, dem Meiselmarkt. Die Einkaufsstützen 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% 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.

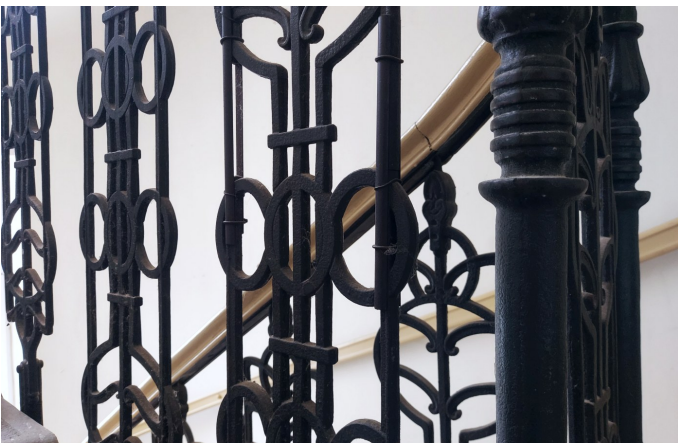
**MEINE EMPFEHLUNG:**

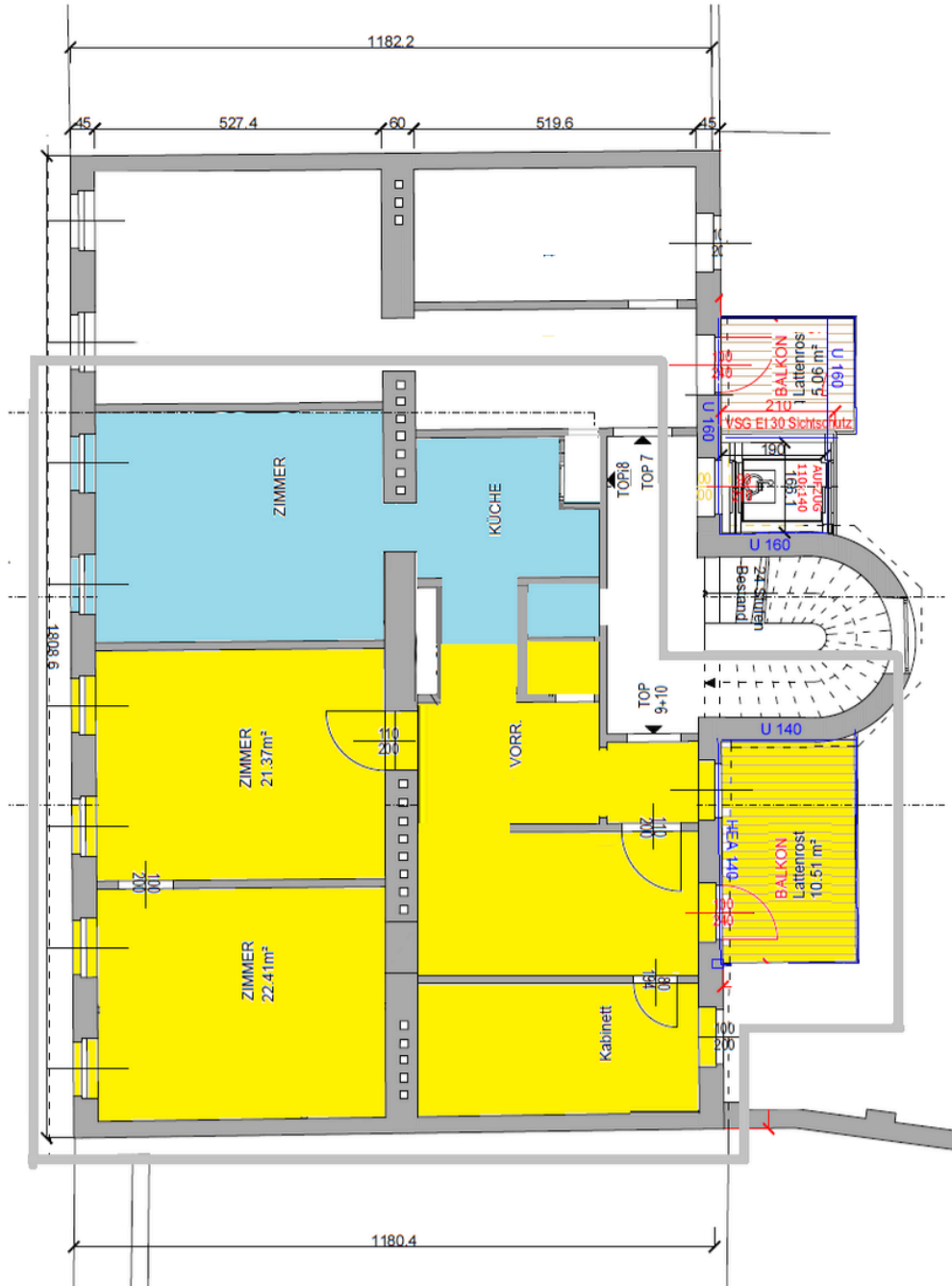
Der richtige Weg zum Eigenheim beginnt mit der sicheren Finanzierung. Und um ganz sicher nichts zu verpassen, starten Sie Ihre Immobilienreise am besten gleich jetzt - mit unserem langjährigen Vertrauten für Finanzierungen. Sprechen Sie mich darauf an . . . 0664 857 757 1  
Gerne vermittele ich Ihnen ein unverbindliches Gespräch mit Herrn Decker oder Frau Nahler.

Fotos zu Immobilie 21 4407

[8, 9-10] FAMILIENWOHNUNG MIT ZWEI EINGÄNGEN - ZUM  
SANIEREN - PROVISIONSFREI FÜR KÄUFER - HIMMELSBlick







www.felix.immobilien 0664 857 757 1 ON 21 4407

