

**++NEU++ Generalsanierter 3-Zimmer
ALTBAU-ERSTBEZUG mit getrennter Küche! toller
Grundriss!**



Objektnummer: 58470

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	72,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	88,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,52
Kaufpreis:	348.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T +4369910983719

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











ADONIA

Immobilien

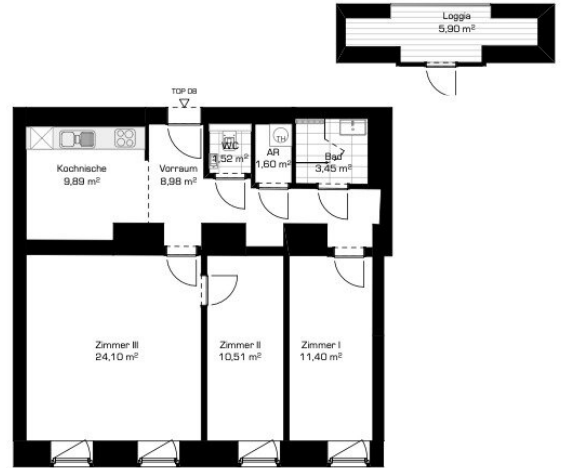
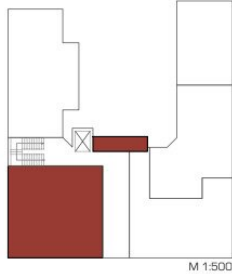
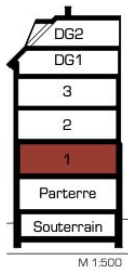
TOP08
1.Stock

71,45 m² + 5,90 m²
WNF + Loggia

Oesterleingasse 8
1150 Wien



EG	
Vorraum	8,98 m ²
Kochnische	9,89 m ²
WC	1,52 m ²
AR	1,60 m ²
Bad	3,45 m ²
Zimmer I	11,40 m ²
Zimmer II	10,51 m ²
Zimmer III	24,10 m ²
Loggia	5,90 m ²
Gesamt	
Wohnnutzfläche	71,45 m²
Loggia	5,90 m ²



Objektbeschreibung

Das Projekt **Oesterleingasse 8**, bestehend aus **20 freifinanzierten Eigentumswohnungen** in Größen zwischen **41m² und 106m²**. Dabei handelt es sich um einen **hochwertigen Um- und Aufbau eines Gründerzeit-Wohngebäudes**, welcher nicht nur durch seine **flexiblen und intelligent geplanten Grundrisse** und die **großzügige Planung von Freiflächen**, sondern auch durch seine sehr **gute Lage** besticht. Das ursprüngliche **Gebäude** wird **umfassend saniert** und um einen **Dachgeschossausbau erweitert**. Es stehen somit **exklusive Alt- und Neubauwohnungen zum Verkauf**. Die **Wohnungsgrößen** und deren **perfekte Grundrisse** machen dieses Projekt nicht nur für **anspruchsvolle Eigennutzer**, sondern auch für **Anleger** sehr interessant.

Im Wohnungseigentumsertrag ist festgehalten, dass eine Kurzzeitvermietung zB über AirBnB zulässig ist!

******ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)******

- **TOP 8:** Zum Verkauf gelangt diese **ca. 71m² große 3-Zimmer Altbauwohnung** in sehr guter Lage des 15. Wiener Gemeindebezirks.

Raumaufteilung: TOP 8, 1. OG

- Vorraum
- Kochnische
- getrenntes WC
- hochwertiges Badezimmer
- Abstellraum
- Wohnzimmer

- Kabinett
- Schlafzimmer
- Loggia (über den Gang betretbar)

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

Ausstattung:

Alle Wohnungen dieses Projekts wurden **hochwertig ausgestattet**. In allen Zimmern wurde ein **wunderschöner Parkettboden** verlegt, die **Nassräume** wurden **hochwertig verflies**t und mit **Markenarmaturen** ausgestattet. Alle Wohnungen werden mittels **Fußbodenheizung** beheizt.

Das Gebäude ist ein klassisches Wohnhaus aus der frühen Gründerzeit um ca. 1850 mit einem U-förmigen Grundriss, bestehend aus Straßentrakt und 2 Hoftrakten. Die dreigeschossige Bauweise sowie die großzügige Hofgeometrie ermöglicht zumindest in den Sommermonaten eine direkte Sonneneinstrahlung in den begrünten Innenhof. Typisch für die Häuser aus dieser Epoche sind die gegliederte Fassade, sowie das starke Mauerwerk aus Vollziegel

Selbstverständlich ist eine Bau- und Ausstattungsbeschreibung verfügbar, welche wir Ihnen gerne zukommen lassen!

Fertigstellung/Zustand:

Die Wohnungen werden **schlüsselfertig** (ohne Küche) im **ERSTBEZUG** verkauft.

Lage/Infrastruktur:

Die Österleingasse ist eine ruhige Seitengasse der äußeren Mariahilferstrasse im 15. Wiener Gemeindebezirk ca. 8 Gehminuten vom Westbahnhof entfernt. Nahversorgung und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig in unmittelbarer Nähe erreichbar. Zur Station Geibelgasse/Mariahilfertrasse mit den Strassenbahnen 5,9,18,49,52,60 gelangt man in ca. 1 Minute. Am Westbahnhof ist man über U6 und U3 sowie der S-Bahn an das hochrangige ÖPNV Netz der Wiener Linien sowie an das Wiener Umland über die Bahnverbindungen der ÖBB angeschlossen.

Das Bahnhofsgebäude beherbergt zudem eine kleine aber feine Shopping?Mall. Einrichtungsgegenstände und Wohnaccessoires für die neue Wohnung findet man beim neuerrichteten IKEA neben dem Bahnhof. Kultur? und Unterhaltungsangebote sowie Gastronomie und Hotellerie befinden sich in nächster Umgebung sowie auf der inneren Mariahilferstrasse ?Begegnungszone? Städtische Grünräume wie der Auer?Welsbach Park sowie der Schönbrunner Schlossgarten sind in 10 bis 15 Minuten zu Fuß erreichbar. Bildungseinrichtungen wie das BRG/BORG Henriettenplatz, das Schulzentrum Friesgasse sowie der Kindergarten Fünfhausgasse befinden sich in einem Umkreis von weniger als 500m.

Preis:

Der Preis für diese Eigentumswohnung beträgt **EUR 348.900.-**.

Die monatlichen Betriebskosten werden sich voraussichtlich auf ca. EUR 2,5/m² netto belaufen. (exklusive Liftbetriebskosten und Rücklagezahlung)

Sollten Sie Fragen haben, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Nicht alle unserer Immobilien werden auf die gängigen Immobilienplattformen exportiert! Besuchen Sie unsere Homepage unter adonia-immobilien.at um alle Immobilien sehen zu können!

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin

zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap