Charaktervoller Altbau im Herzen der Stadt – zeitloses Ambiente verbindet sich mit urbaner Lebensqualität.



Objektnummer: 5665

Eine Immobilie von Novel Real Immobilien GmbH

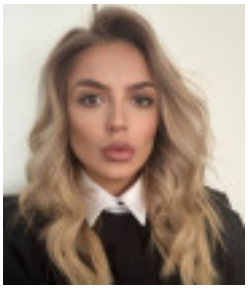
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	65,96 m²
Nutzfläche:	65,96 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,29 m²
Heizwärmebedarf:	D 123,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,18
Kaufpreis:	225.000,00 €
Betriebskosten:	85,65 €
USt.:	9,07 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Vassilena Valkova

Novel Real Immobilien GmbH
Dorotheergasse 6-8/MZ/8-9
1010 Wien



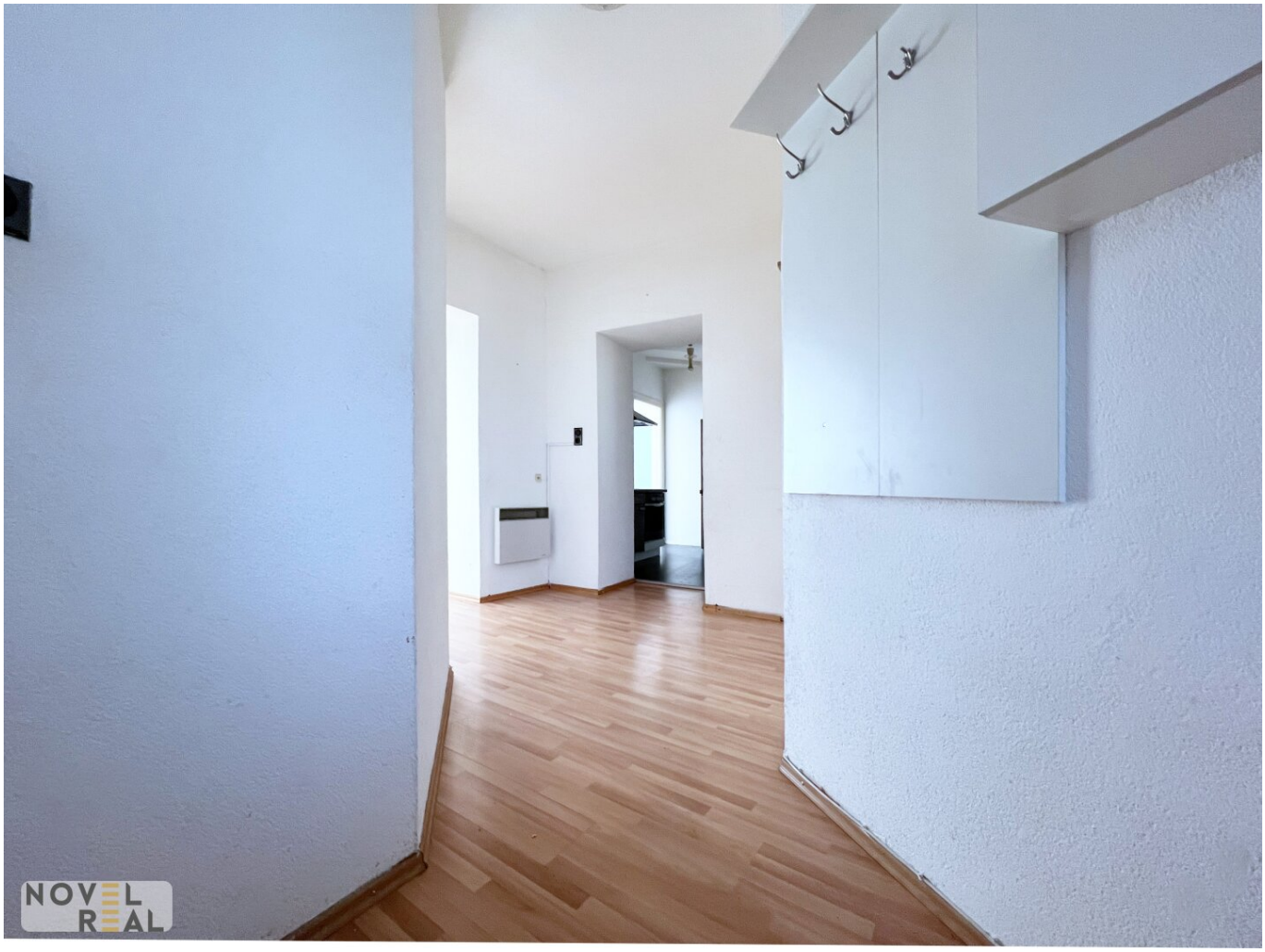








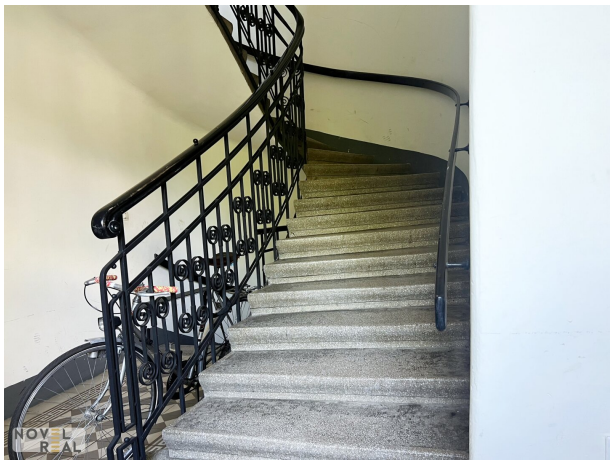










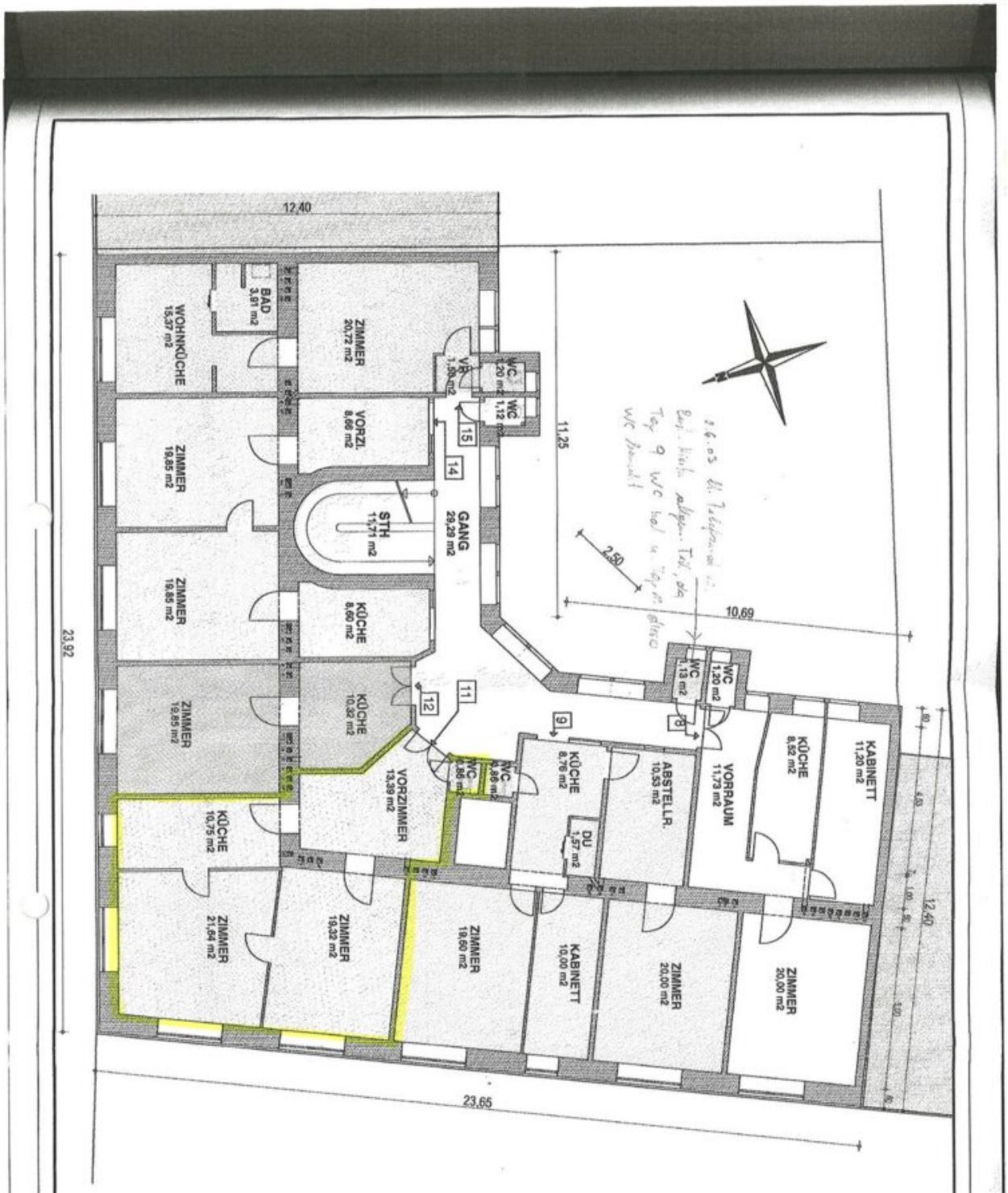












1.STOCK

(Bestandplan gemäß Einreichunterlagen)

OBJEKT
OEVERSEESTRASSE 37, 1150 WIEN

MASSTAB:
M = 1: 100

B&A
Baumeister Gerald Illetz und Ing. Mario Schiller
7412 Weiden 319, Gemeindezentrum 1.OG
Telefon 02556 / 79 17 0
Fax: 02556 / 79 17 15
E-mail: office.ba@aon.at

DATUM:
26 03 2003

NOVEL REAL

Objektbeschreibung

Die Wohnung befindet sich im 1. Stock eines gepflegten Mehrfamilienhauses in einer ruhigen Wohngegend des 15. Wiener Gemeindebezirks – einem urbanen Viertel, das die Nähe zum Stadtzentrum mit angenehmer Wohnqualität verbindet. Die Umgebung ist geprägt von klassischen Gründerzeithäusern, kleinen Geschäften, guter Infrastruktur und einer lebendigen, dennoch entspannten Atmosphäre.

Die charmante Altbauwohnung umfasst 2,5 Zimmer, darunter ein Kabinett, das sich ideal als Home?Office, Gästezimmer oder kreativer Rückzugsort eignet. Das helle Wohnzimmer bildet den zentralen Wohnbereich und überzeugt mit klassischem Altbauflair. Das Schlafzimmer bietet eine ruhige, angenehme Atmosphäre, während die vorhandene Einbauküche eine solide Basis für individuelle Gestaltungsideen darstellt.

Besonders attraktiv ist das Potenzial der Wohnung: Sie bietet eine hervorragende Grundlage, um nach eigenen Vorstellungen modernisiert und stilistisch neu interpretiert zu werden. Ob klassischer Altbaucharme, modernes City?Living oder eine Kombination aus beidem – die räumliche Struktur ermöglicht vielfältige Gestaltungsmöglichkeiten.

Raumaufteilung

- helles gemütliches Wohnzimmer
- geräumiges Schlafzimmer
- separate Küche
- Kabinett für verschiedene Zwecke einsetzbar (Kinderzimmer, Home-Office..)
- Badezimmer
- WC

LAGE

Die Wohnung befindet sich in einer ruhigen Wohnlage des 15. Bezirks, einem urbanen Grätzl, das traditionelle Wiener Altbauarchitektur mit moderner Stadtlebensqualität verbindet. Die Straße selbst ist angenehm zurückgenommen, während die umliegenden Viertel ein lebendiges, authentisches Stadtgefühl bieten – mit kleinen Geschäften, Cafés und einer gewachsenen Nachbarschaft.

INFRASTRUKTUR

Die Nahversorgung ist hervorragend: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken und diverse Dienstleister liegen im direkten Umfeld. Auch Schulen, Kindergärten und medizinische Einrichtungen sind bequem erreichbar, was die Lage sowohl für Singles als auch für Familien attraktiv macht.

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

Die Anbindung an das Wiener Verkehrsnetz ist vielseitig und komfortabel. Straßenbahn? und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe und ermöglichen eine schnelle Verbindung in die Innenstadt sowie zu wichtigen Knotenpunkten. Auch die U?Bahn ist gut erreichbar und bietet eine direkte, unkomplizierte Anbindung an das gesamte Stadtgebiet.

FREIZEIT & ERHOLUNG

Der 15. Bezirk bietet ein überraschend breites Freizeitangebot: Parks, Sportanlagen, charmante Lokale und kulturelle Einrichtungen liegen in der Umgebung. Die Nähe zu urbanen Hotspots wie dem Westbahnhof?Areal, dem Meiselmarkt oder dem Schwendermarkt sorgt für zusätzliche Vielfalt. Gleichzeitig bieten Grünflächen in der Umgebung angenehme Rückzugsorte für Spaziergänge und Erholung.

Für die Vereinbarung eines Termins kontaktieren Sie Frau Vassilena Valkova telefonisch unter +43 650 58 70 011 oder per E-Mail: vv@novel-real.at.

Alle Angaben basieren alleinig auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber übermittelt wurden. Trotz aller Sorgfalt können wir für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Angaben keine Gewähr übernehmen. Jegliche Weitergabe der übermittelten Daten an Dritte ist nicht gestattet. Der Maklervertrag kommt durch schriftliche Vereinbarung oder Inanspruchnahme unserer Maklertätigkeit zustande. Der Makler kann als Doppelmakler tätig werden. Sollte das von uns nachgewiesene Objekt bereits bekannt sein, teilen sie uns dies bitte unverzüglich mit.

Die Maklergebühr ist ausschließlich bei Zustandekommen eines gültigen Rechtsgeschäfts

fällig. Es wird ausdrücklich auf die Nebenkostenübersicht hingewiesen. Bei den Visualisierungen und Abbildungen der Immobilie (insbesondere von Inneneinrichtungen) kann es sich um Symbolfotos bzw. fototechnisch optimierte Fotos handeln.

Hiermit weisen wir auf das Bestehen eines familiären und/oder wirtschaftlichen Naheverhältnisses zum Vermieter hin.

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 <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap