

**111m² Altbauwohnung zum Wohlfühlen! Ruhelage! Nähe
Obere Alte Donau!**



Wohnzimmer: So kann es nach Renovierung aussehen!

Objektnummer: 4719

Eine Immobilie von Perfect Deal Immobilien OG

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien, Floridsdorf
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	111,00 m ²
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	16,00 m ²
Heizwärmebedarf:	D 98,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,62
Kaufpreis:	329.900,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Andrea Kisch

Perfect Deal Immobilien OG
Ocwirkgasse, 9/4/1
1210 Wien

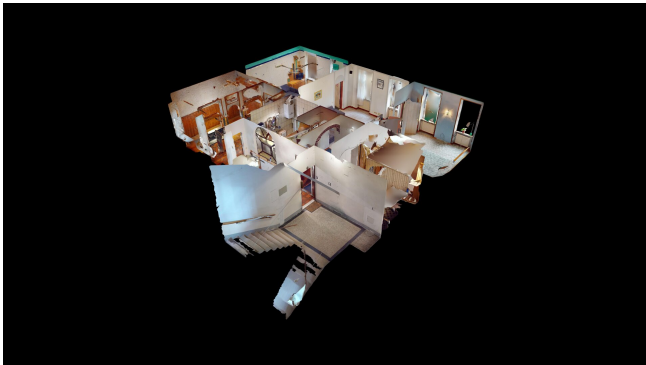
T +43 676 52 53 118



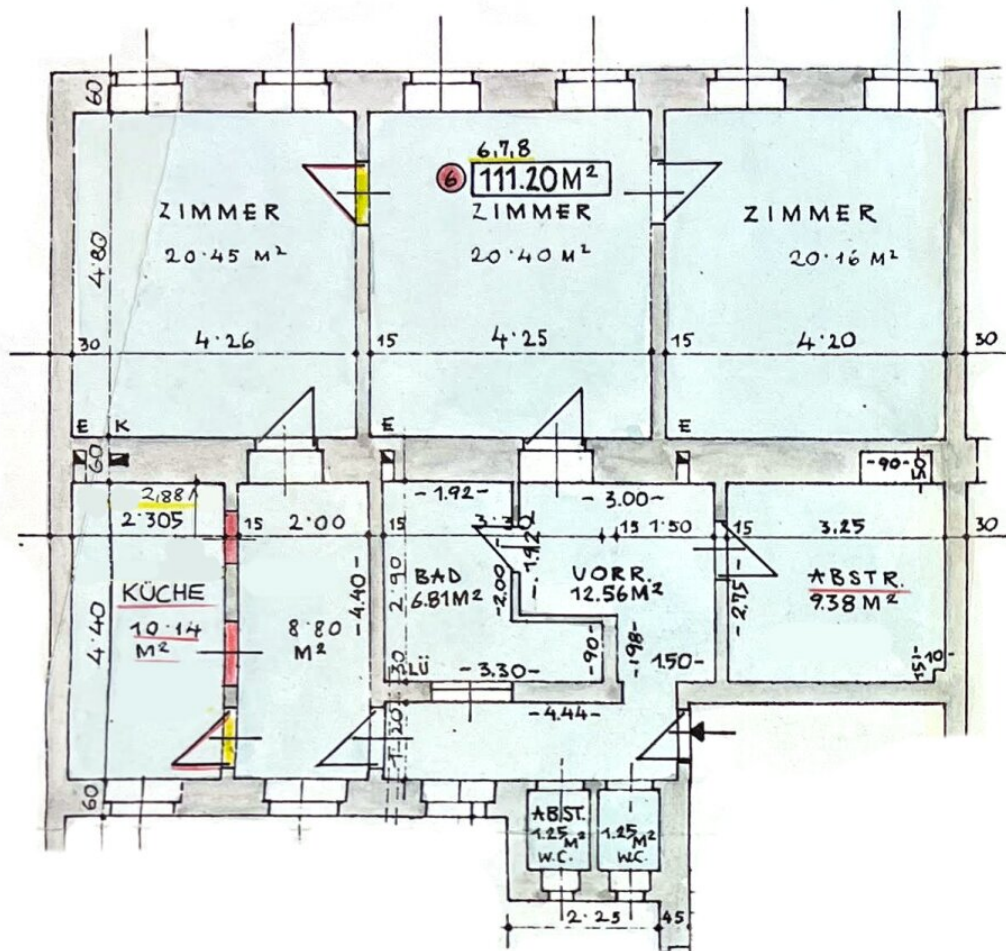












Objektbeschreibung

Eine ganz besondere Wohnung mit Riesenpotenzial! Anhand zweier Vorher/Nachher-Bilder (Wohnzimmer, Jugendzimmer) sehen Sie, was man alles aus dieser Immobilie machen kann, wenn man sie umgestaltet.

Was hat sie sonst noch zu bieten? Drei nebeneinander liegende, etwa gleich große Zimmer, alle in Richtung Garten und zur - im Frühjahr wieder - efeubewachsenen Grundstücksmauer ausgerichtet, eine große Küche mit separatem Essbereich, ein großes Bad, eine Indoorsauna, einen Abstellraum und ein getrenntes WC.

Dazu gibt es noch zwei Keller für Sie, wobei einer davon mit ca. 16m² besonders groß dimensioniert ist und als Hobby-/Bastelraum genutzt wird. Die Keller sind auch trocken, was im Altbau extrem selten ist.

Perfektioniert wird die Wohnung durch ihre Ruhelage im hinteren Teil des Hauses (Gartentrakt) in der Schenkendorfgasse. Offiziell eine Hochparterrelage, **DIE EIGENTLICH EIN UNEINSEHBARER 1. STOCK IST**, inklusive Gartenblick und Grillplatzerl.

Natürlich ist ein gewisser Aufwand nötig, wenn Sie diese Wohnung modernisieren möchten. Danach besitzen Sie ein "Gustostückerl", das Sie vermutlich nie wieder hergeben möchten!

Durch die Lage im Gartentrakt haben Sie hier ihre himmlische Ruhe und der kleine Gemeinschaftsgarten ist ein wunderbarer Platz, um die Seele baumeln zu lassen!

Das Haus selbst ist recht gut in Schuß gehalten. Es werden - laut Hausverwaltung - in nächster Zeit Investitionen nötig sein, die aber die monatlichen Kosten für die Eigentümer nicht erhöhen.

Ein Tiefgaragenplatz wird zur Zeit um 85,- monatlich im Nachbarhaus angemietet.

DIE FAKTEN:

- Baujahr ca. 1900
- Ca. 111m² Wohnfläche
- Ruhig, im Gartentrakt gelegen

- 3 Zimmer plus Nebenräume
- Große Küche mit anschließendem Essbereich
- Indoor-Sauna
- 3-fach verglaste Fenster aus 2016, zum Garten Rollläden
- Kellerabteil und Hobbyraum mit 16m² (zugeordnet)
- Kabel-TV, Festnetz, Internet Kabel
- Fahrradabstellplatz überdacht im Hof
- Busanbindung unmittelbar vor Ort
- Nähe zur Oberen Alten Donau
- Nähe zum Hossplatz
- Nähe zum Bahnhof Floridsdorf

DIE KOSTEN derzeit monatlich: € 370,63

- Betriebskosten € 224,37
- Instandhaltung € 123,82

- 10% USt € 22,44

DIE LAGE:

Perfekt! Im Herzen Floridsdorfs, zwischen Leopoldauerstraße, Hossplatz und Donaufelderstraße gelegen, haben Sie hier in Fußnähe die **Straßenbahnlinien 2, 25 und 26 sowie den Nachtbus N20**. Auch der Bahnhof Floridsdorf mit S-Bahn, U6 und einigen Bus- und Straßenbahnlinien ist gut und schnell erreichbar. Schulen und Einkaufsmöglichkeiten sind natürlich ebenfalls im Umkreis. An der oberen alten Donau sind Sie mit dem Fahrrad in 4 Minuten, zu Fuß in 15 Minuten. Hier entdecken Sie die Gastronomie am Wasser und das wunderbare Angelbad!

DER KAUFPREIS:

EUR 329.900,- (zzgl. 3,6% Maklerprovision inkl. 20% USt.)

SIE SIND NOCH UNSCHLÜSSIG, OB IHRE FINANZIERUNG GESICHERT IST?

Ihre Hausbank benötigt im Normalfall 4-6 Wochen, um Ihnen mitzuteilen, ob Ihr Kredit bewilligt wird oder nicht. Unser Finanzierungspartner, Manuel Zaloudek (Mobil: +43 664 22 11 584), sagt Ihnen nicht nur anhand Ihrer Unterlagen in kürzester Zeit, ob die Finanzierung klappen wird, er sorgt auch für den besten und günstigsten Wohnkredit, da er Zugang zu den besten Angeboten aller relevanten Banken hat.

Last but not least: Unser Finanzberater kostet Sie nichts, denn er bekommt seine Provision von der finanzierenden Bank!

Ich freue mich auf Ihre Anfrage, bitte ausschließlich über das Inserat unter Angabe Ihrer vollständigen Daten. Für zusätzliche Auskünfte stehe ich Ihnen auch gerne telefonisch zur Verfügung.

Wir weisen auf unser wirtschaftliches Nahverhältnis mit dem Abgeber und auf unsere Vermittlungstätigkeit als Doppelmakler hin. Die von uns gemachten Angaben beruhen auf Informationen und Mitteilungen durch Dritte, insbesondere durch die Verkäufer und sind daher ohne Gewähr.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap