

**POTENZIAL auf 102m<sup>2</sup> nahe Floridsdorfer Spitz!**



© Hillinger Immobilien GmbH

**Objektnummer: 7191/226**

**Eine Immobilie von Hillinger Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Wohnfläche:</b>	102,58 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,79
<b>Kaufpreis:</b>	349.000,00 €
<b>Kaufpreis / m<sup>2</sup>:</b>	3.402,22 €
<b>Betriebskosten:</b>	178,24 €
<b>USt.:</b>	17,82 €

## Ihr Ansprechpartner

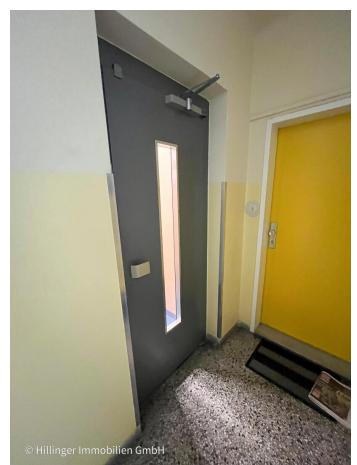


**Robert Holzmann**

Hillinger Immobilien GmbH  
Zelda Kaplanweg 13/7  
1100 Wien

T +4366499960996

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





© Hillinger Immobilien GmbH

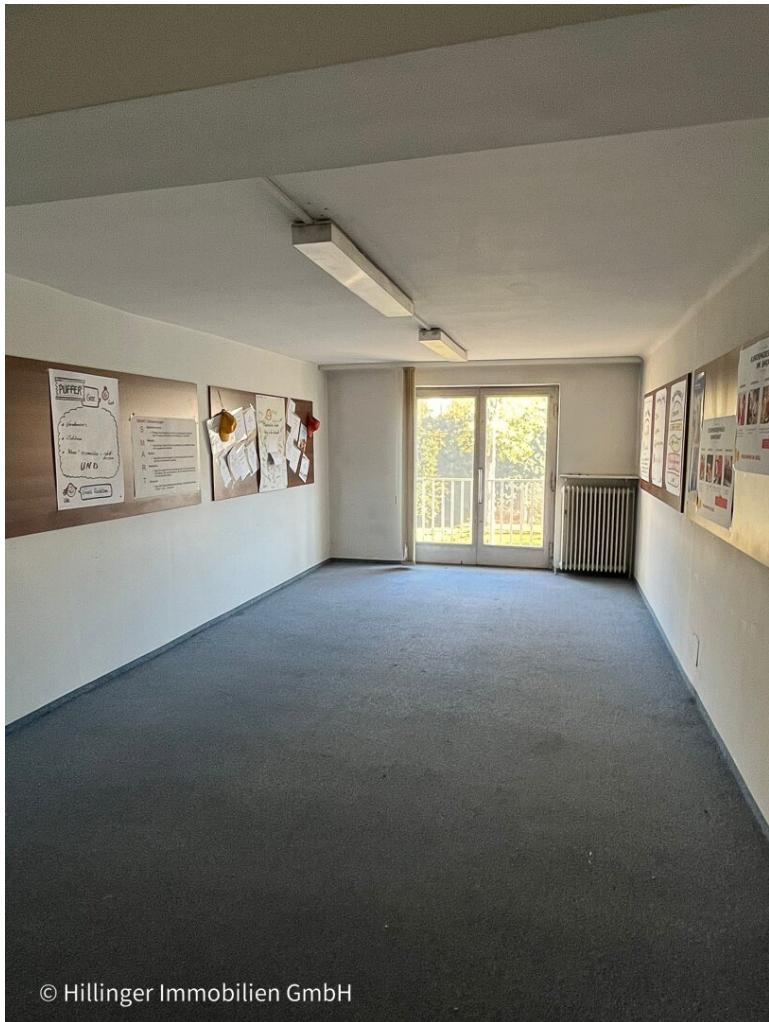


© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

KI generierter Einrichtungsvorschlag



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

KI-bearbeitet



© Hillinger Immobilien GmbH



© Hillinger Immobilien GmbH

INNENHOF

## Derzeitige Raumaufteilung



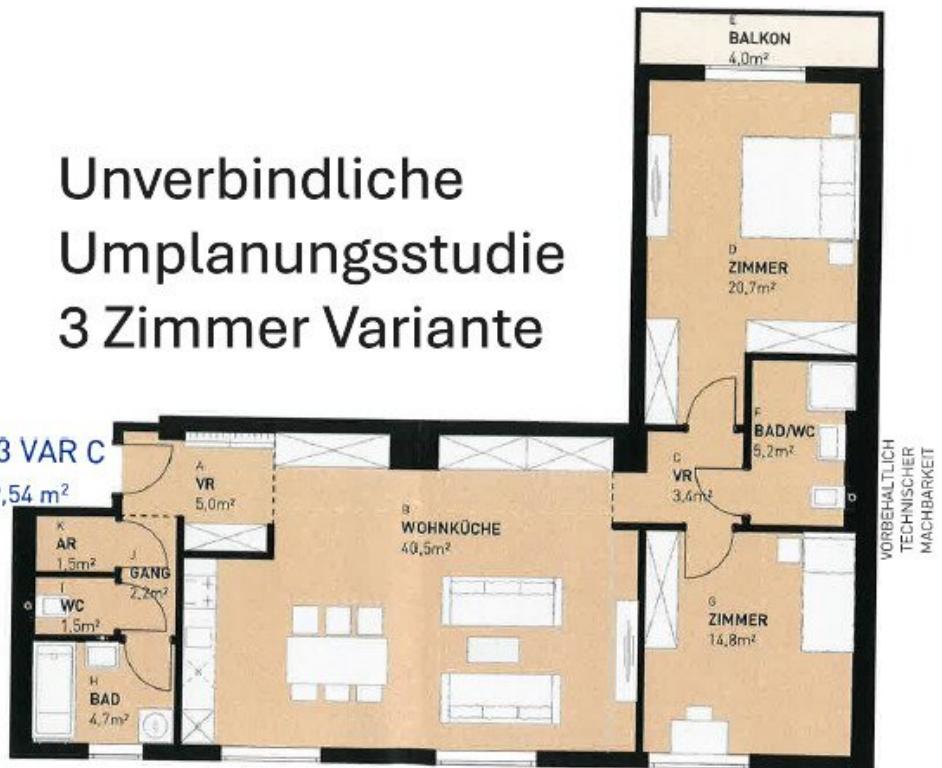
JEDLESEERSTRASSE 4

INNENHOF

## Unverbindliche Umplanungsstudie 3 Zimmer Variante

03 VAR C

99,54 m<sup>2</sup>



JEDLESEERSTRASSE 4

INNENHOF

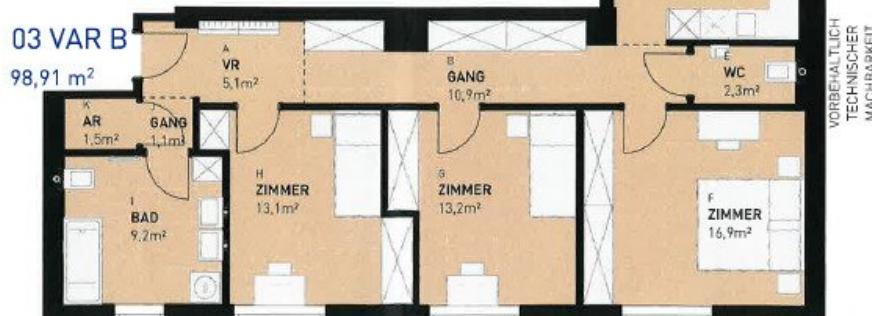
## Unverbindliche Umplanungsstudie 3 Zimmer



JEDLESEERSTRASSE 4

INNENHOF

# Unverbindliche Umplanungsstudie 4 Zimmer



JEDLESEERSTRASSE 4

## Objektbeschreibung

### **Großzügige 102 m<sup>2</sup> mit Top-Potenzial – ideal für kreative Grundrisslösungen**

Derzeit in zwei große Zimmer, separate Küche, WC, Bad und Abstellraum unterteilt, bisher als Büro genutzt.

Durch clevere Planung sind bis zu 4 Zimmer realisierbar – prüfen Sie dazu die Umbaustudien in den Plänen.

Das Haus (Bj. 1966) ist gepflegt, der Personenaufzug ist bequem über den Halbstock erreichbar und führt bis in den Keller. Die Lage überzeugt durch die Nähe zum Floridsdorfer Spitz, der in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar ist.

**Ca. 3.400 €/m<sup>2</sup> – jetzt besichtigen und Möglichkeiten erkennen!**

#### **Derzeitige Raumaufteilung:**

- Vorraum: 14,70m<sup>2</sup>

- Küche: 10,90m<sup>2</sup>

- Zimmer: 46,60m<sup>2</sup>

- Zimmer: 22,70m<sup>2</sup>

- Bad: 4,70m<sup>2</sup>

- AR: 1,70m<sup>2</sup>

- WC: 1,3m<sup>2</sup>

**Gesamt: 102,60m<sup>2</sup>**

**Achtung:** Im Kaufpreis ist KEIN UMBAU enthalten! Die dargestellten Umbaustudien dienen nur der Inspiration. **Die Wohnung wird im derzeitigen Zustand verkauft.**

## **Geplante Gebäudesanierung**

Die Eigentümergemeinschaft hat beschlossen, dass das gesamte Gebäude in naher Zukunft saniert wird. Das bedeutet, dass sich die Energiekennzahl maßgeblich verbessern wird und das Gebäude an den heutigen Stand der Technik angleichen wird.

Die thermische Wohnhaussanierung wird gefördert. Für die restlichen Umbauarbeiten wird ein Darlehen aufgenommen.

Auf die gegenständliche Wohnung entfallen dann entweder rd. 220€ an Darlehensrate pro Monat oder eine Einmalzahlung von 49.988€, wenn man nicht am Darlehen teilnehmen möchte.

Detail dazu übermitteln wir Ihnen gerne mit dem Expose zur Anlage.

Die Energieeffizienz des Gebäudes wird sich nach der Sanierung rd. 80% verbessern.

### **Schätzung (Heizwärmebedarf):**

HWB Bestand (vor Sanierung) 141,78 kWh/m<sup>2</sup>a

HWB Planung (nach Sanierung) 28,59 kWh/m<sup>2</sup>a

### **Was ist grob geplant?**

- Außenwände / Gebäudedämmung
- Erneuerung Fenster / Türen

- Dach und obere Gebäudedämmung
- Keller
- Brandschutz

**Sehen sie sich diese günstige Gelegenheit persönlich an und machen Sie sich ein Bild von den Möglichkeiten.**

#### **Ihr Ansprechpartner**

- **Robert Holzmann, dipl. IM**
- Konzessionierter Immobilienmakler
- Staatlich geprüfter Finanzierungsspezialist
- +43 664 99 96 09 96
- [r.holzmann@hillinger-immobilien.at](mailto:r.holzmann@hillinger-immobilien.at)

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

#### **Infrastruktur / Entfernungen**

##### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap