

## **Dachgeschoß ohne Schrägen mit 2 Terrassen - sanierungsbedürftig**



Terrasse

**Objektnummer: 1619/100006**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime  
GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	1966
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbeduerftig
<b>Wohnfläche:</b>	60,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 132,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Florian Mattersberger (Team Hubert Koller)**

RE/MAX Real Experts Immobilien lifetime GmbH  
Gentzgasse 13  
1180 Wien

H +43 (0)660 470 25 31

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



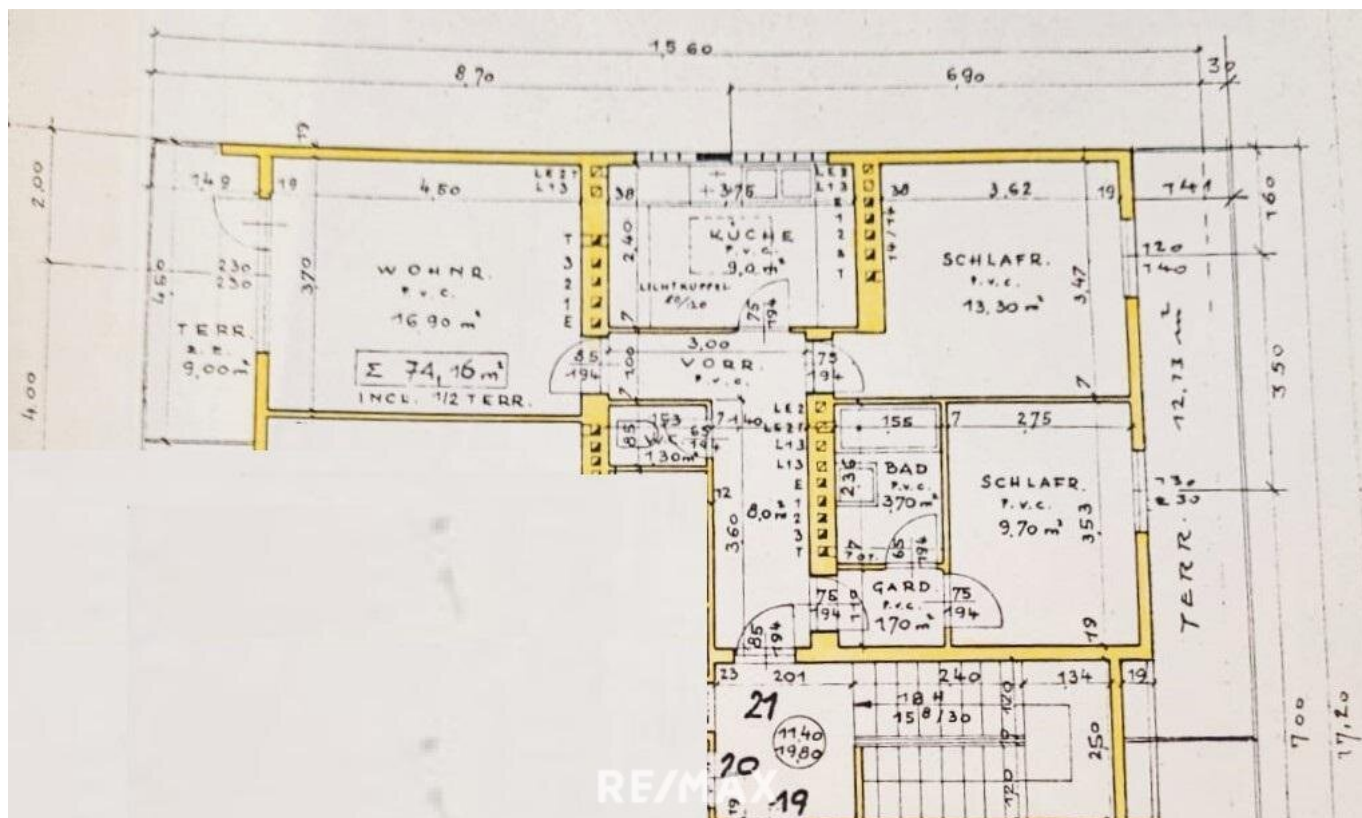






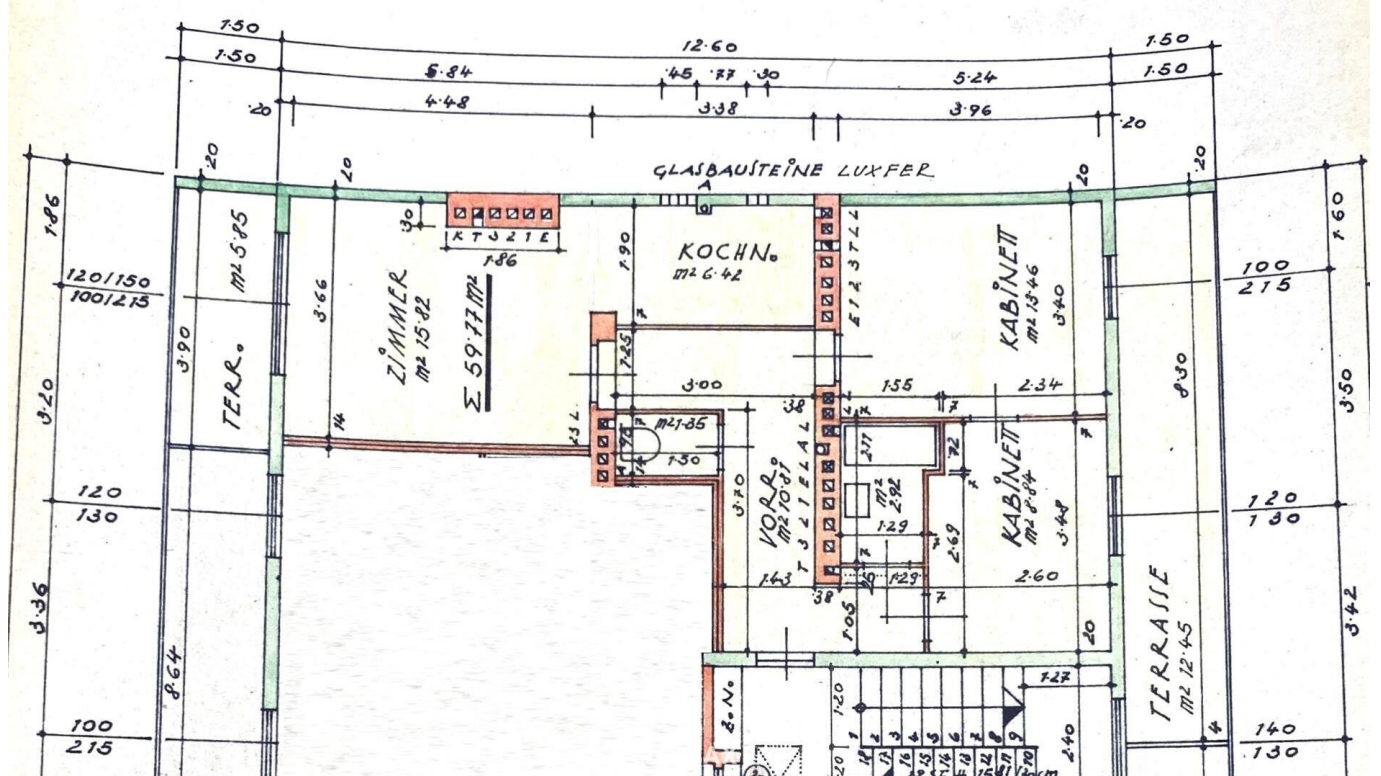


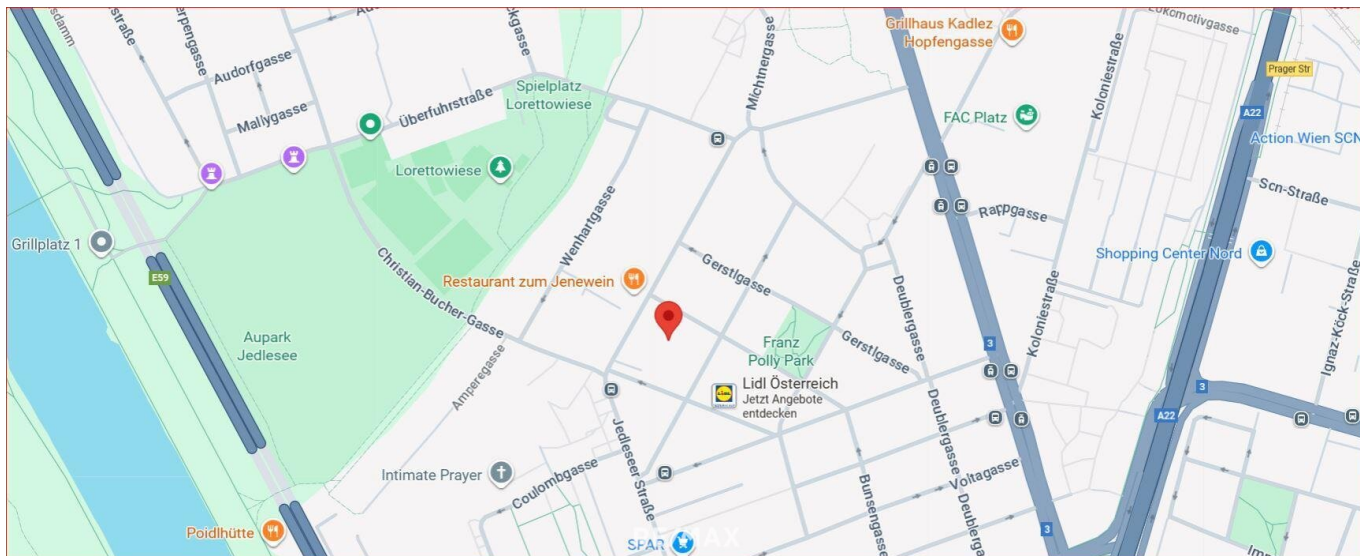












## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige, komplett hofseitige Drei-Zimmer-Wohnung mit zwei Terrassen im Dachgeschoß (4. Stock) ohne Schrägen in Jedlesee.

Eine Wohnung mit viel Potenzial zum Umsetzen individueller Gestaltungsideen!

Über den zentralen Vorraum gelangen Sie in alle drei Zimmer, die Küche, das Bad und das WC.

Die ca. 6 m<sup>2</sup> große, süd-west-seitige Terrasse können Sie vom Wohnzimmer aus betreten, die andere Terrasse mit ca. 12 m<sup>2</sup> und Nord-Ost-Ausrichtung aus den beiden anderen Zimmern. Jeder der drei Zimmer hat somit einen eigenen Terrassenzugang.

Die Highlights auf einen Blick:

- zentral begehbar
- 4. Stock / DG ohne Schrägen
- zwei Terrassen
- separate Küche
- sanierungsbedürftig
  
- Aupark Jedlesee ums Eck
- Bus-Station 34A ums Eck
- gute Infrastruktur dank nahegelegener Prager Straße und SCN (Shopping Center Nord) in der Nähe
- Bahnhof Floridsdorf (S-Bahn/U6) mit Bus (34A) oder Straßenbahn (26) in ca. 15 Minuten erreichbar
- S-Bahn Jedlersdorf in ca. 10 Minuten erreichbar
- Donauinsel in wenigen Minuten erreichbar
- Heurigenort Strebersdorf mit dem Bus (34A) gut erreichbar
- Bisamberg und Langenzersdorf in der Nähe (mit dem Fahrrad oder der S3 gut erreichbar)

Monatsvorschreibung:

Reparaturfonds-Rücklage EUR 75,62

Betriebskosten EUR 166,35

Gesamtvorschreibung: EUR 241,97

Bitte prüfen Sie vorab die Möglichkeit Ihrer Finanzierbarkeit nach nachstehenden Kriterien:

- 20% Eigenmittelanteil vom Kaufpreis



- Tilgungsrate max. 40% des Haushaltseinkommens
- max. 35 Jahre Laufzeit der Finanzierung

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

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

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m  
Bank <1.500m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <2.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.500m  
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap