

## **Großzügige 2 Zimmer Wohnung in Ruhelage in JEDLESEE**



**Objektnummer: 1435**

**Eine Immobilie von Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Wohnfläche:</b>	56,51 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	141,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	195.000,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Mag.(FH) Andreas Willmann**

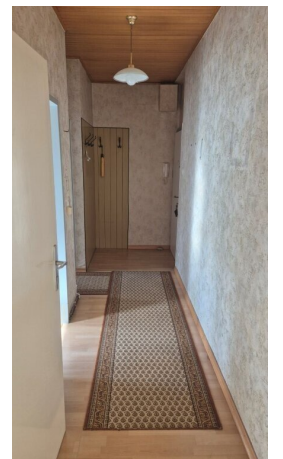
Mag.(FH) Andreas Willmann Immobilien  
Siedlerstraße 15  
2100 Korneuburg

T +43 676 432 24 60

H +43 676 432 24 60

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





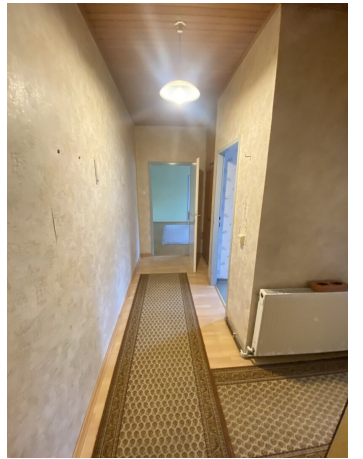




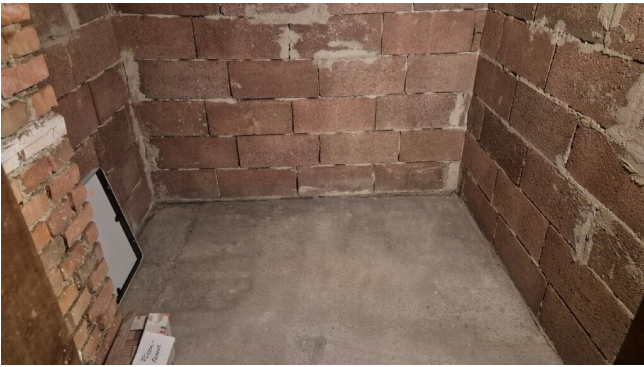












## Objektbeschreibung

### Großzügige 2 Zimmer Wohnung in JEDLESEE - Ruhelage, im 3. Stock

Diese Wohnung ist gut angebunden und steht ab sofort zum Verkauf.

#### Beschreibung:

- gepflegtes Haus in einer **ruhigen Seitengasse (30er Zone)**
- 3. Stock mit Lift
- Vorzimmer
- Badezimmer mit Wanne und Fenster
- WC separat
- Küche mit Einbauküche (und Fenster)
- **Wohnzimmer**
- großes Schlafzimmer
- **Parkettboden**
- Gasetagenheizung
- **Sicherheitstüre**
- Ausrichtung: Süd/Ost

**Monatliche Kosten: 195,44 Euro (Betriebskosten und Rücklage)**

**Umgebung / Anbindung:**

- **mitten in Jedlesee**
- zum Einkaufen: Lidl gleich ums Eck
- in wenigen Minuten erreichen sie die **Pragerstraße** (ca. 400m , Geschäfte und Straßenbahn)
- die **Donauinsel** befindet sich in der anderen Richtung
- Parkanlage in der Nähe
- schnelle Autobahnanbindung
- Franz Polly PARK ist gleich ums Eck
- **ca 400 m zum Lorettopark**
- **ca. 500 m zum Jedleseer Aupark ( dahinter geht es zur Donauinsel)**
- **Parken:** Parken ist in der Umgebung leicht möglich (es herrscht keine Parkplatznot )

**Für weitere Fragen senden sie bitte eine ANFRAGE mit Ihren Kontaktdaten (Name, Email, Telefonnummer)**

**Nebenkosten beim Kauf:**

- 3,5 % Grunderwerbssteuer
- 1,1 % Eintragung ins Grundbuch
- 3,6 % Provision, inkl. Ust
- ca. 2 % für den Vertrag, ( Anwalt oder Notar )
- ev. Kosten für eine Finanzierung
- **Hinweis:: bis Juni 2026 entfallen die Kosten fürs Grundbuch und für die Eintragung der Finanzierung ( bei Eigennutzung )**

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

## **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 <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <500m  
Polizei <1.500m

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap