

**Ruhig gelegene, sanierungsbedürftige  
Terrassen-Wohnung ohne Schrägen**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 1619\_7670**

**Eine Immobilie von RE/MAX Real Experts**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1965
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Wohnfläche:</b>	102,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	F 203,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	329.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



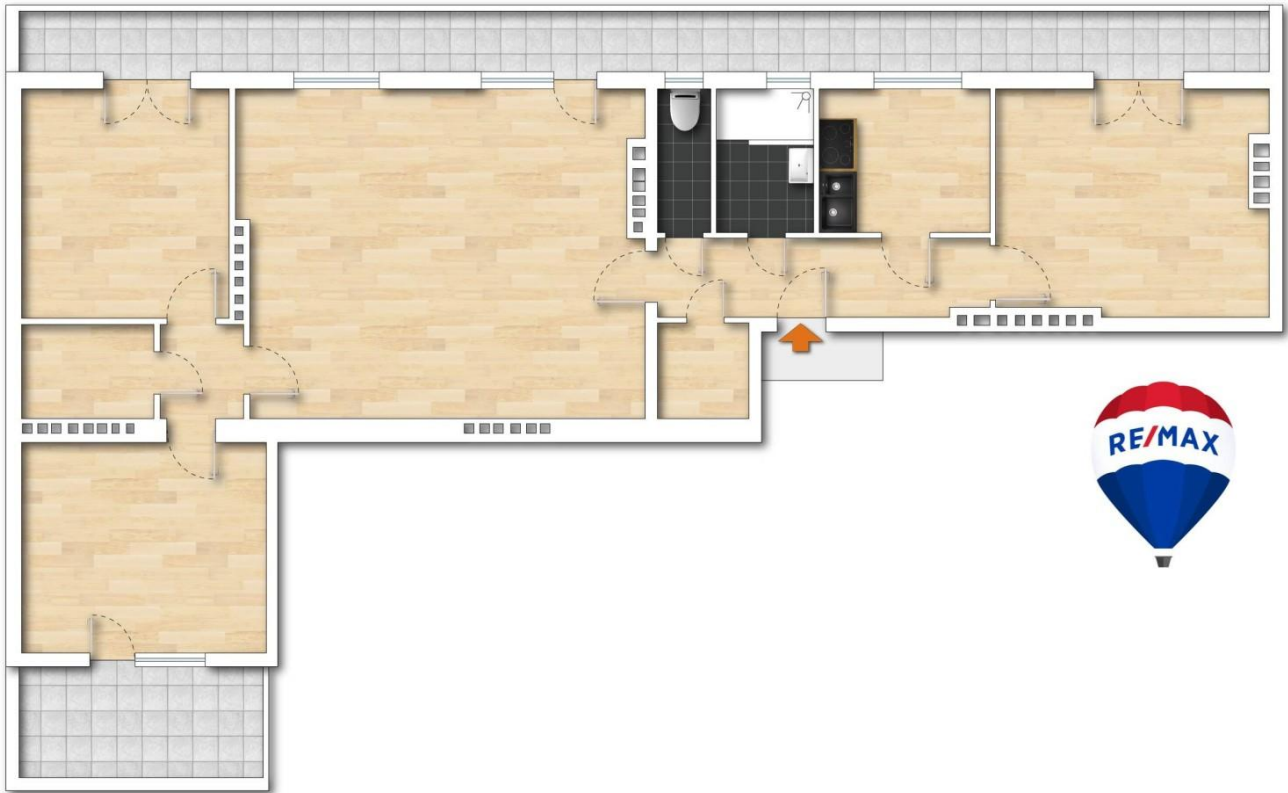
### Hubert Koller

RE/MAX Real Experts  
Gentzgasse 13/1  
1180 Wien

H +43 664 851 58 71

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur





RE/MAX

**Sie suchen einen Käufer  
oder Nachmieter für Ihre  
Wohnung?**

Melden Sie sich noch heute:

**01 470 25 00**



**KUNDEN-  
BEWERTUNGEN**

„Ich habe mich sehr gut betreut gefühlt, auf zwischenmenschlicher Ebene sehr gut begleitet.“

„Würde bestens u. sehr professionell betreut“

„Es tut mir leid, KEINE Klagen“

„sehr kompetent, freundlich und ausgezeichnete Beratung und Betreuung!“

„extrem entgegenkommend“



VERTRAUEN

ERFOLG

SICHERHEIT

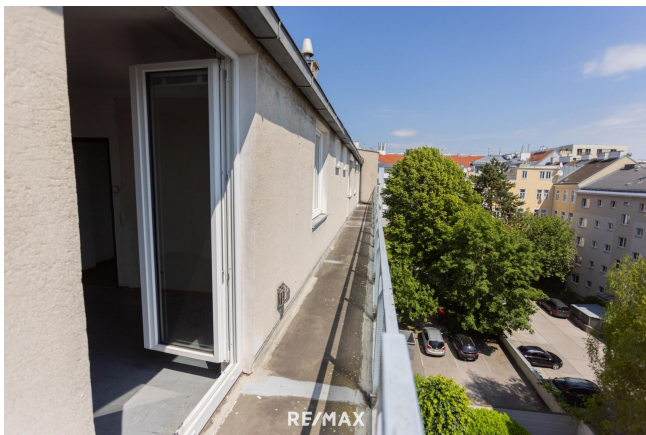
FREUDE

RE/MAX



RE/MAX





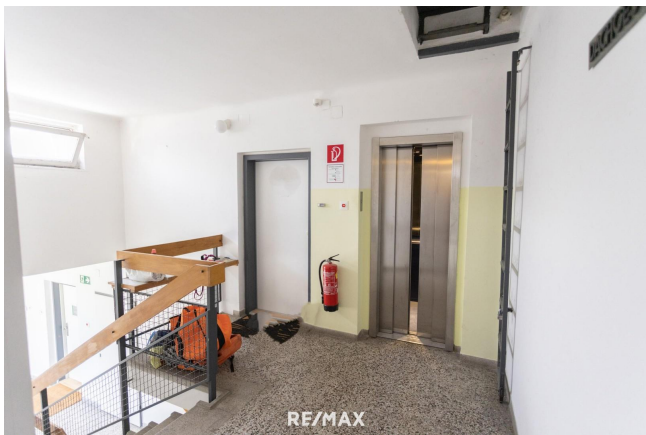
















## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangt diese ruhig gelegene, sanierungsbedürftige 4-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung mit 2 Terrassen. Raumaufteilung** Über den Vorraum gelangen Sie in das ca. 30 m<sup>2</sup> große, hofseitige Wohnzimmer, ein hofseitiges Zimmer, die Küche mit Fenster, einen Abstellraum, das Bad mit Fenster und das separate WC mit Fenster. Aus dem Wohnzimmer kommen Sie in zwei weitere Zimmer und einen Abstellraum. Die drei ostseitigen, hofseitigen Zimmer haben jeweils einen Zugang zur ostseitigen, länglichen Terrasse mit ca. 20 m<sup>2</sup>. Das Zimmer mit der ca. 7 m<sup>2</sup> großen Terrasse liegt westseitig. **Die Highlights auf einen Blick:** - Dachgeschoß ohne Dachschrägen - drei Zimmer hof- und ostseitig mit Zugang zur gleichen, hofseitigen ca. 20 m<sup>2</sup>-Terrasse - großes Wohnzimmer - ein Zimmer westseitig mit eigener ca. 7 m<sup>2</sup>-Terrasse - alle vier Zimmer mit Zugang zu einer Terrasse - Küche separat und mit Fenster - zwei Abstellräume - Wohnung komplett leer geräumt **Umgebung/öffentliche Anbindung** S-Bahn Breitensee ca. 5 Gehminuten entfernt U3 Hütteldorfer Straße ca. 12 Gehminuten bzw. 2 Straßenbahnstationen entfernt Straßenbahnlinie 49 und Buslinie 51A (Station Leyserstraße) ums Eck Hanusch-Krankenhaus ca. 10 Gehminuten entfernt bzw. mit dem 51A schnell erreichbar Schönbrunn/U4 Hietzing ca. 20 Gehminuten entfernt bzw. in 10 min. mit dem 51A erreichbar *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 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 203.4 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse F

Heizwärmebedarf:

Klasse Faktor Gesa F

mtenergieeffizienz:

**Für eine Terminvereinbarung und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne unter 01/ 470 25 00 oder [office@remax-real-experts.at](mailto:office@remax-real-experts.at) zur Verfügung.**

**Qualität macht sicher! RE/MAX Real Experts wurde bereits wiederholt von der Wirtschaftskammer für die hervorragende Betreuung mit dem Immy ausgezeichnet. Ihre Zufriedenheit ist unsere Aufgabe! Nutzen Sie auch unser Service für Abgeber! Schnellstmöglich zum besten Preis verkaufen durch unsere besonderen Vermarktungsaktivitäten!**