RESERVIERT!! Dachterrasse - Komplettsanierung nötig!

TOP Lage, geniale Dachterrasse - Starten Sie Ihre Sanierung JETZT ...

Hier können Sie Ihren Wohntraum genau nach **IHREN** Wünschen verwirklichen!

In einer 1959 kompakt errichteten Wohnhausanlage gelangt eine sehr gut geschnittene ca. 80 m2 große 3,5 Zimmer Dachgeschoßwohnung mit traumhafter ca. 18 m2 großer, südseitiger **Terrasse** sowie ca. 4 m2 Keller zum Verkauf.

*Die Wohnung wurde vom Verkäufer bereits geräumt– **Sie können mit der Komplettsanierung umgehend starten!** Möchten Sie die Sanierung professionell auslagern? Kein Problem! Ein sehr kompetenter und verlässlicher Baumeister – spezialisiert auf Wohnungssanierungen – steht Ihnen gerne zur Seite!*

Die Wohnung befindet sich im vierten und letzten Stock **(OHNE LIFT)**, ist nord-/südseitig ausgerichtet, hat KEINE Dachschrägen und folgende Raumaufteilung:

- 2,5 Zimmer (11,41 m2, 10,88 m2, 7,12 m2)
- große Wohnküche (36,26 m2)

Objektangaben

Baujahr	1959
Zimmer	3,5
Bäder	1
WC	1
Lift	nein
Heizung	Gas / Hauszentralheizung
Barrierefrei	nein
Energieausweis	129,3 kWh/m2 / D, fGEE 2,38 / D

Flächeninfos

Wohnnutzfläche	79,57 m2
Terrasse	ca. 18,40 m2
Keller	1 / ca. 4 m2

Kosten im Detail

Kaufpreis	€ 390.000,--
Betriebskosten	€ 490,-- / Monat inkl. Rücklage, Heizkosten
Provision	3 % + 20 % Ust.

KONTAKT
Sie haben noch weitere Fragen? Sie möchten diese Immobilie gerne besichtigen? Ich freue mich auf Ihre Nachricht oder Ihren Anruf!

Brigitte Handler
Telefon: +43 664 344 1471
E-Mail: office@bhic.at

- 1 südseitige Terrassen (ca. 18,40 m2)
- Bad
- WC
- Vorraum

Ein ca. 4 m2 Kellerabteil ist dieser Wohnung zugeordnet. Die gemeinschaftliche Nutzung von Trockenraum, Waschküche sowie Kinderwagen- und Fahrradraum ist möglich.

Ausrichtung TOP: Nord / Süd

Ausrichtung Terrasse: Süd

Fenster: Holz-/Kunststofffenster, 2-fach verglast, getauscht 2010

Heizung: Hauszentralheizung, Gas

Monatliche Kosten: € 490,--/Monat (BK, Rücklage, Heizkosten)

HWB: 129,3 kWh/m²a / D, fGEE 2,38 / D

Kaufpreis: € 390.000,--

In der Umgebung:

BILLA, Gourmet SPAR, Ärzte, Apotheke, Drogerie und Gersthofer Markt sind fußläufig erreichbar. Kindergarten und sämtliche Schulen (auch internationale Schulen) sowie die Universität für Bodenkultur befinden sich in der nahen

Umgebung, Sternwartepark, Pötzleinsdorfer Schlosspark und Türkenschanzpark mit Hundeauslaufzone sind ebenfalls nur einen Steinwurf entfernt.

Verkehrsanbindung:

Bahnhof Gersthof S45

Straßenbahn 9, 40, 41

Bus 10A, 42A, N41

Kaufnebenkosten:

Temporäre Gebührenbefreiung bei dringendem Wohnbedürfnis gemäß § 25a, ansonsten 1,1% Grundbuchseintragung, 3,5% Grunderwerbsteuer, Vertragserrichtungskosten, 3% + 20% Ust. Vermittlungsprovision

Grundsätzlich stammen alle Angaben vom Verkäufer, sind unverbindlich und ohne Gewähr. Besonders Größenangaben konnten von uns nicht überprüft werden. Eine Haftung unsererseits ist hierfür ausgeschlossen. Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Für weitere Informationen bzw. einen Besichtigungstermin steht Ihnen Frau Handler gerne unter der Nummer 0664-3441471 zur Verfügung.