

**FHI Real Estate**

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at

**Charmante 85m<sup>2</sup> Eigentumswohnung mit Gartenblick, 2 Balkone & Gartennutzung**

1190 Wien

Nähe: Hohe Warte/Saarplatz

**ECKDATEN**

Objektnummer 6846

Wohnfläche	ca. 85 m <sup>2</sup>
Baujahr	1971
Etage	2. Etage
Zimmeranzahl	2,5
Gartenfläche	ca. 200 m <sup>2</sup>
Kellerfläche	ca. 4,5 m <sup>2</sup>
Anzahl Balkone	2
Balkonfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Anzahl WC	1
Anzahl Bäder	1
Energieausweis gültig bis	01.07.2024
HWB	37 kWh/m <sup>2</sup> a

**AUSSTATTUNG**

Fliesen	
Parkett	
Zentralheizung	
Einbauküche	
Personenaufzug	
Gartennutzung	
Doppel- / Mehrfachverglasung	

**KAUF**

Kaufpreis	546.000,00 €
-----------	--------------

**NEBENKOSTEN**

Betriebskosten	174,77 €
Heizkosten (exkl. 0% USt.)	283,74 €
Reparaturrücklage	84,71 €
Provision	3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.
Grundbucheintragung	1,1%
Grunderwerbsteuer	3,5%

## FHI Real Estate

t +43 1 342 222 20  
e ap@fhi.at  
w [www.fhi.at](http://www.fhi.at)



## Charmante 85m<sup>2</sup> Eigentumswohnung mit Gartenblick, 2 Balkone & Gartennutzung

1190 Wien

Nähe: Hohe Warte/Saarplatz

Zwischen Hohe Warte und Saarplatz gelangt in schöner Lage, in einer kleinen Wohnhausanlage (Bj 1971 - THEWOSAN-sanierung 2008), eine gepflegte ca. 85m<sup>2</sup> Eigentumswohnung mit 15m<sup>2</sup> - 2 Balkone, Gemeinschaftsgarten, sowie schönem Blick in den Garten zum Verkauf.

Die Wohnung liegt gartenseitig im 2. Liftstock (DG) und ist süd- u. westseitig ausgerichtet.

**Die derzeitige Eigentümerin Alter 80 Jahre möchte mit einem lebenslangen Wohnrecht verkaufen.**

### AUFTEILUNG:

Vorraum, geräumiges Wohn-Esszimmer, Schlafzimmer, Kinder- bzw. Arbeitszimmer, Fliesenbad mit Wanne u. WC, Abstellraum in der Küche, sowie ein separates WC mit Handwaschbecken.

### AUSSTATTUNG:

Fischgrät-Parkett- und Fliesenböden, DAN-Einbauküche, Hauszentralheizung, Warmwasseraufbereitung mit Gas, Kellerabteil ca. 4,5m<sup>2</sup>, Fahrrad- u. Kinderwagenabstellraum, Waschküche, kleiner Gemeinschaftsgarten, Postboxen.

### INFRASTRUKTUR:

Die Lage der Wohnung zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung (Autobuslinien 10A, 39A Richtung U4 Heiligenstad - Sievering - U6 Niederhofstraße, Straßenbahnlinie 37 Richtung Richtung Schottentor - Hohe Warte, sowie eine adäquate Infrastruktur u. Nahversorgung (Kindergärten, Volksschulen u. weiterführende Schulen, Gymnasium, Billa, Apotheke 400m, Restaurants, Heurigenlokale) sowie seiner zahlreichen u. vielseitigen Freizeitmöglichkeiten (Grinzing-, Nussberg- u. Sievering) aus.

**Für nähere Informationen oder einen Besichtigungstermin stehen wir Ihnen gerne telefonisch oder per E-Mail zur Verfügung.**

### FHI Real Estate GmbH

t +431342222  
f +43134222211  
e [ap@fhi.at](mailto:ap@fhi.at)  
[www.fhi.at](http://www.fhi.at)

Die Angaben erfolgen aufgrund von Informationen und Unterlagen, die uns vom Eigentümer und/oder von Dritten zur Verfügung gestellt wurden und sind ohne Gewähr.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu

vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**FHI Real Estate**

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at

