

**FHI Real Estate**

t +43 1 342 222 20

e ap@fhi.at

w www.fhi.at

**Gemütliche 72m<sup>2</sup> Altbauwohnung im modernisierten Stilhaus in schöner Lage Nähe U3 Kardinal-Nagl-Platz**

1030 Wien

Nähe: Landstraßer hauptstraße/U3 Kardinal Nagl Platz

**ECKDATEN**

Objektnummer 6938

Wohnfläche	ca. 72,32 m <sup>2</sup>
Zimmeranzahl	2,5
Anzahl WC	2
Anzahl Bäder	2

**KAUF**Kaufpreis **420.000,00 €****NEBENKOSTEN**

Betriebskosten	430,06 €
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)



## Gemütliche 72m<sup>2</sup> Altbauwohnung im modernisierten Stilhaus in schöner Lage Nähe U3 Kardinal-Nagl-Platz

1030 Wien

Nähe: Landstraßer hauptstraße/U3 Kardinal Nagl Platz

Nähe U3 in einem sanierten Altbauzinshaus mit Lift und ausgebautem Dachboden gelangt eine ca. 72,32m<sup>2</sup> Altbauwohnung in zentraler Lage zum Verkauf.

Das Objekt liegt hofseitig im 1. Liftstock - ist derzeit in 2 separate Tops/Wohneinheiten umgebaut - und kann leicht wieder zu einer Wohneinheit umgebaut werden.

**Top 30a:** Vorraum, ca. 21m<sup>2</sup> Wohnzimmer, 6,79m<sup>2</sup> Schlafzimmer, Küche mit Küchenzeile, Fliesenbad mit Wanne & WC

**Top: 30b:** Vorraum, ca. 20m<sup>2</sup> Wohn-Schlafzimmer, Küche mit kleiner Küchenzeile, Fliesenbad mit Dusche & WC

Die beiden Tops sind derzeit noch vermietet - ca. € 9.594,- Nettoertrag im Jahr 2023.

### AUSSTATTUNG

Parkett- u. Fliesenböden, Schall- u- Isolierglasfenster, Küchenzeilen, 2 Fliesenbäder mit Wanne oder Dusche u. WC, Gasetagenheizung.

### INFRASTRUKTUR

Das Objekt liegt in einer ruhigen Wohngegend des 3. Wiener Gemeinde Bezirks mit idealer Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel - U3 Station Kardinal-Nagl-Platz sowie der Autobuslinie 77A.

**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



