

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



**Objektnummer: 6938**

**Eine Immobilie von Fischer, Hörnisch Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	72,32 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Kaufpreis:</b>	420.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	430,06 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



### **FHI - Real Estate**

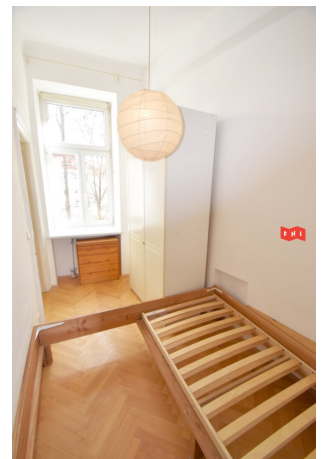
FHI Real Estate GmbH  
Köstlergasse 6-8/2/20  
1060 Wien

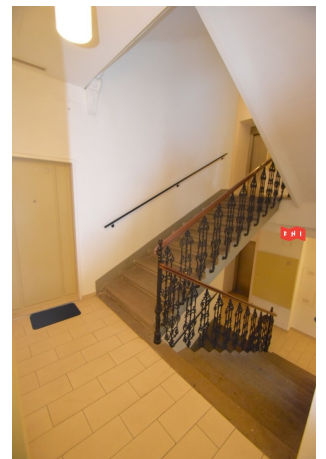
T +43 1 342 222 20

F +43 1 342 222 11

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

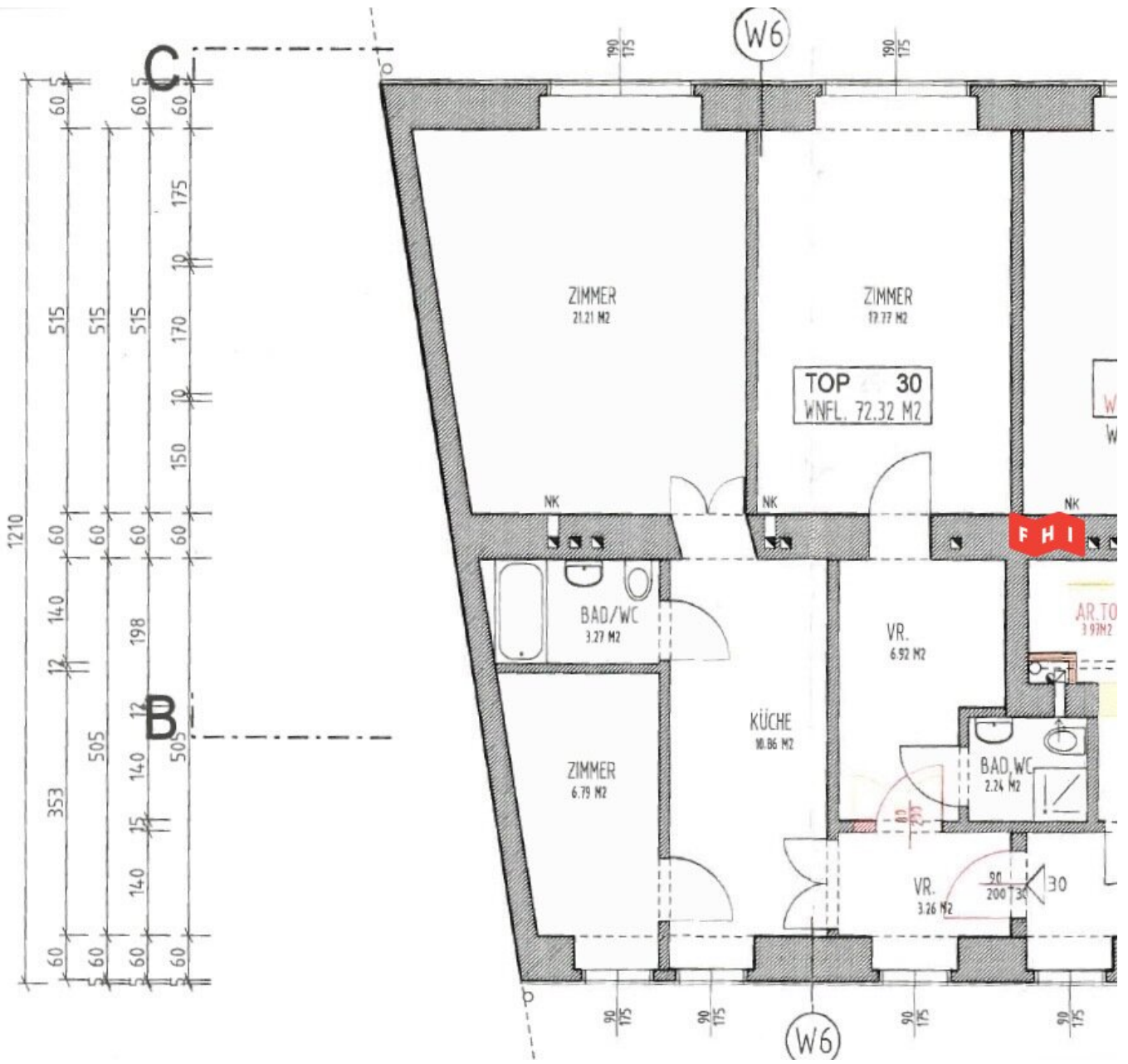














## Objektbeschreibung

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 befristet 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

[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.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap