

**Einmaliges Angebot!! Familienwohnung für Geduldige zu
einem TOP PREIS | 2 Balkone!!**



Objektnummer: 7398/1033

Eine Immobilie von Hösch Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Sanierungsbeduerftig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	90,20 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	E 168,90 kWh / m ² * a
Kaufpreis:	496.000,00 €
Betriebskosten:	159,75 €
USt.:	17,61 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



David Hösch

Hösch Immobilien GmbH
Tuchlauben 7a
1010 Wien









McGrundriss

Objektbeschreibung

In einem **wunderschönen, gepflegten Altbau**, befindet sich diese **ca. 90 m²** große Wohnung.

***** Sie ist derzeit vermietet - allerdings lediglich bis Ende 2024! *****

Dem gegenständlichen Plan kann entnommen werden, wie die Sanierung bzw. Raumaufteilung geplant und sogar bereits eingereicht wurde (**4 Zimmer, 2 Badezimmer und 2 Toiletten**).

Setzt man diesen in die Tat um, erhält man eine **perfekte Familienwohnung!** Die Wohnung ist **in den ruhigen Innenhof ausgerichtet**; die **zwei Balkone** sind bereits vorhanden.

Der **schöne Garten** gehört zu den Allgemeinflächen und kann somit genutzt werden!
Entspannung pur mitten in der Stadt!

Nicht nur der **durchdachte Grundriss** und dieses **besondere Angebot**, auch die **hervorragende Lage** machen diese Wohnung zu etwas Besonderem:

Von Gersthof bis Westbahnhof (und viel mehr..)! Dank der naheliegenden **Straßenbahnlinien 9 und 42** genießen Sie eine sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung.

Auch der **Lidlpark** ist in nur wenigen Gehminuten erreichbar. Der Lidlpark ist ein großzügig angelegter "**Beserlpark**" im Herzen von Hernals. Er ist Standort zahlreicher japanischer Zierkirschenbäume. Sie sind Geschenke der japanischen Stadt Fuchu, einer Partnerstadt des 17. Bezirks.

Kaufpreis: € 496.000,--

Erfolgshonorar: 3% vom Kaufpreis zzgl. 20% USt.

Als Vertragserrichterin und Treuhänderin wird Frau Mag. Alexandra Serek, Fichtegasse 2A, 1010 Wien, bestellt. Das Honorar der Treuhänderin für die Errichtung des Kaufvertrages und die treuhändige Abwicklung und Einverleibung des Eigentumsrechtes beträgt 1,5 % des Gesamtkaufpreises zzgl. 20 % USt.

Für Rückfragen bzw. Interesse an einem Besichtigungstermin steht Ihnen Herr **David Hösch** gerne unter der Rufnummer **0660 162 02 47** zur Verfügung.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap