# Provisionsfrei für den Käufer – U6 Niederhofstraße - 3 Zimmer - Loggia - Kellerabteil



Ausblick

Objektnummer: 1760/563

**Eine Immobilie von Lind Immobilien** 

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:
Land:
PLZ/Ort:
Baujahr:
Wohnfläche:

Nutzfläche: Zimmer: Bäder: WC:

Heizwärmebedarf: Kaufpreis:

Betriebskosten: USt.:

Provisionsangabe:

Provision bezahlt der Abgeber.

Wohnung Österreich 1120 Wien 1965 90,00 m<sup>2</sup>

90,00 m<sup>2</sup> 3 1

48,82 kWh / m<sup>2</sup> \* a 395.000,00 € 218,03 € 21,80 €

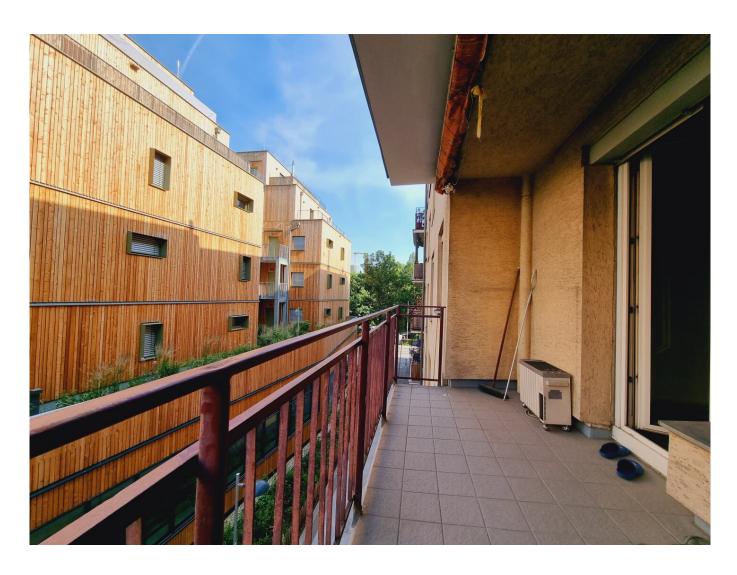
## **Ihr Ansprechpartner**



#### **Paul Kleindl**

Lind Immobilien Mariahilfer Straße 167/12 1150 Wien

T +43 1 526 26 36 14 H +43 699 1188 7600

















### **Objektbeschreibung**

monatl. Betriebskosten inkl. Ust. EUR 239,83

monatl. Reparaturrücklage EUR 99,63

#### Provisionsfrei für den Käufer – U6 Niederhofstraße - 3 Zimmer - Loggia - Kellerabteil

Ich freue mich auf Ihren Anruf! Paul Kleindl 0699/11 88 7600 Zum Verkauf steht eine bis April 2028 befristet vermietete Wohnung! Aufgrund der Privatsphäre sind die Bilder in der Anzahl und Qualität reduziert. Tivoligasse - In einem gepflegten Eigentumshaus erwartet Sie eine gut angelegte 3 Zimmerwohnung mit einer Wohnfläche von ca. 90gm und einer Loggia mit 6gm. Die Wohnung liegt im 2. Stock mit Lift. Raumaufteilung Vorraum 3 Zimmer Küche mit Platz für einen Frühstückstisch Badezimmer Toilette, separat Garderobe (Vorzimmer) Abstellraum Loggia Kellerabteil Kosten: Kaufpreis EUR 395.000,00

positiver Saldo der Reparaturrücklage

befristet bis 30. April 2028

Ausstattung und Highlights

Betonen dürfen wir die ausgezeichnete Raumaufteilung mit viel Stauraum und westseitiger Loggia. Auch das geräumige Kellerabteil kann sich sehen lassen. Dem Alter des Hauses entsprechend ist ein sehr guter Heizwärmewert von 48,84 ausgewiesen. Ebenso sind die sehr niedrigen Betriebskosten und der positive Reparaturfond (EUR 122.486,48 per Juni 2024) in der heutigen Zeit eine sinnvolle Unterstützung!

Infrastruktur, öffentliche Anbindung und Umgebung

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, sowie Ärzte, Banken, Apotheken und Kindereinrichtungen sind gut erreichbar. Besonders hervorzuheben ist die Meidlinger Hauptstraße als bekannte Shopping-Meile und der beliebte Meidlinger Markt mit vielen gesunden Produkten und ausgezeichneter Kulinarik. Die öffentliche Anbindung an U-Bahn und Bussen ist gegeben. Mit dem Auto kommen Sie in wenigen Minuten zur West- oder Südautobahn.

#### Resümee

Die sehr gute Lage im Herzen des 12. Bezirks und die gelungene Raumaufteilung lädt zum raschen Zugreifen ein!

Aus fachlicher Sicht ist das Preis- und Leistungsgefüge sehr zu empfehlen!

EAW, HWB 48,82

Ich freue mich auf Ihren Anruf!

Paul Kleindl 0699/11 88 7600

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.