

**NÄHE HOHE WARTE - 4 ZIMMER EIGENTUMSWOHNUNG  
in GRÜNRUHELAGE**



**Objektnummer: 10126**

**Eine Immobilie von ROSSO Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	1969
<b>Zustand:</b>	Sanierungsbedürftig
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	106,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 112,17 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	D 1,97
<b>Kaufpreis:</b>	580.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	253,47 €
<b>USt.:</b>	25,35 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

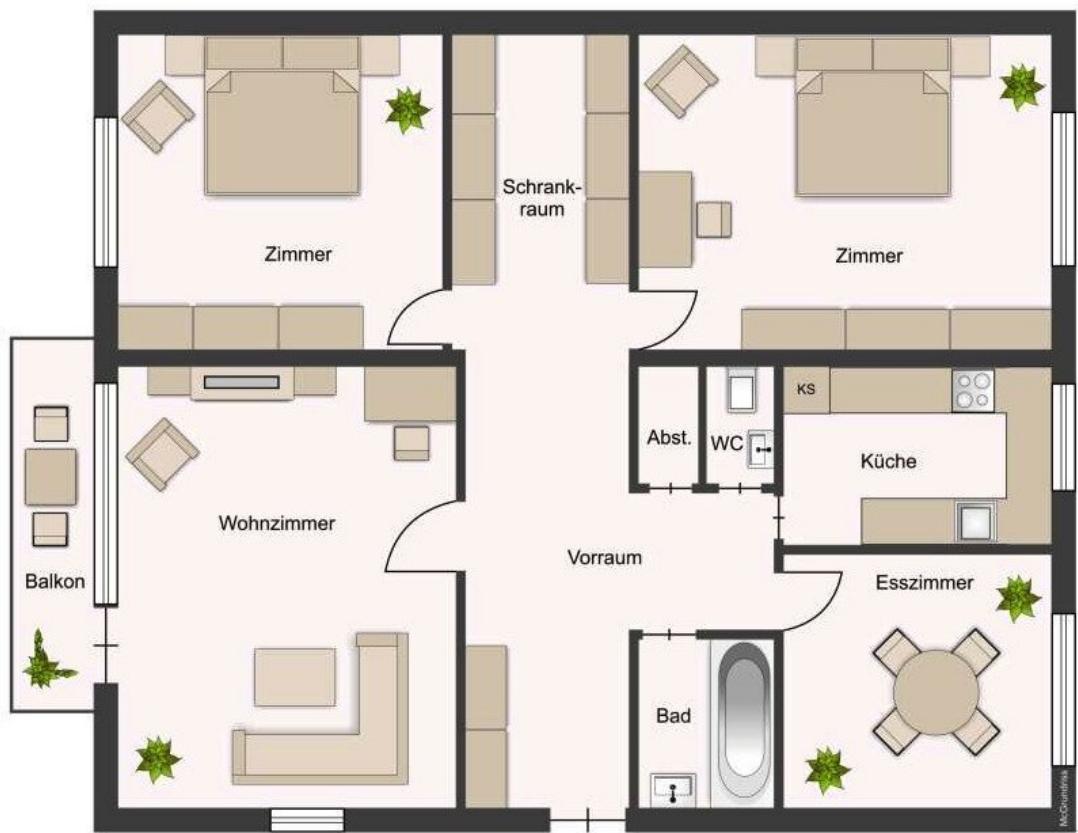
20.880,00 € inkl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Vera Giljum**

ROSSO Immobilien  
Widerhofergasse 7 / 12  
1090 Wien



# Objektbeschreibung

## **BEI DER HOHEN WARTE im GRÜNEN**

**4 ZIMMER WOHNUNG in gepflegtem Wohnhaus**

**Baujahr ca. 1969**

**2. OBERGESCHOSS**

**KEIN LIFT**

WOHNFLÄCHE: ca. 106 m<sup>2</sup>

SÜDBALKON: ca. 4 m<sup>2</sup>

Raumaufteilung siehe Symbolplan

Nutzungsrecht an Kellerabteil

PKW Stellplatz in Tiefgarage zur Anmietung optional

**ZUSTAND:** Diese Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand, es besteht jedoch Renovierungsbedarf.

Küche möbliert mit MIELE Geräten.

**LAGE:** In absoluter Grünruhelage mit Ausblick zum südseitigen Garten und bester Verkehrsanbindung zur Innenstadt durch die fußläufig entfernt gelegene Station der Linie 37.

In der nahe liegenden Kahlenberger Straße befindet sich eine Vielzahl von Restaurants und Heurigen.

**KAUFPREIS: € 580.000,-**

**Monatliche Kosten:**

**Betriebskosten      € 278,82 inkl. 10% UST**

**Reparaturrücklage € 125,94 (keine UST)**

**Mehrpreis für Garagenplatz (optional) € 151,87 inkl. 20% UST**

Einmalige Kaufnebenkosten bei Kaufvertrag:

3,5% Grunderwerbsteuer

1,1% Grundbucheintragung

ca. 1,8% Kaufvertragserrichtung und -abwicklung

3,6% Maklergebühr (inkl. UST)

**Hinweis: Die in den Fotos dargestellten Einrichtungsgegenstände sind NICHT Kaufgegenstand (ausgenommen die Kücheneinrichtung).**

**Für weitere Details, Fragen und Besichtigungen ersuchen wir Sie Frau Giljum unter Tel. +43 1 478 93 55 oder e-mail: [vg@rossoimmobilien.com](mailto:vg@rossoimmobilien.com) zu kontaktieren.**

Die angegebenen Informationen sind nach bestem Wissen erstellt. Für Angaben und Auskünfte, die uns von Eigentümerseite und Dritten zur Verfügung gestellt wurden, können wir keine Haftung übernehmen. Diese Informationen sind unverbindlich und freibleibend; Zwischenverwertung und Irrtum vorbehalten.