

**Provisionsfrei für den Käufer**



Ausblick

**Objektnummer: 1760/563**

**Eine Immobilie von Lind Immobilien**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Tivoligasse 7-9
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1965
Wohnfläche:	90,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	96,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	48,82 kWh / m <sup>2</sup> * a
Kaufpreis:	395.000,00 €
Betriebskosten:	218,03 €
USt.:	21,80 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner



**Irene Lindenberger**

Lind Immobilien  
Mariahilfer Straße 167/12  
1150 Wien

T +43 1 526 26 36









# Objektbeschreibung

## **U6 Niederhofstraße - 3 Zimmer - separate Küche - Loggia - Kellerabteil**

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. 90qm und einer Loggia mit 6qm. 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

### **Ausstattung und Highlights**

Betenen 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!

### **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

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.