

Ankommen. Durchatmen. Zuhause sein.



**Objektnummer: 91830**

**Eine Immobilie von EHL Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse:	Hohe Warte 6
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Modernisiert
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	51,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,40 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	E 177,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,57
Kaufpreis:	295.000,00 €
Betriebskosten:	115,15 €
USt.:	11,52 €
Infos zu Preis:	

Rücklage p.m. EUR 95, Darlehn p.m. EUR 12

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

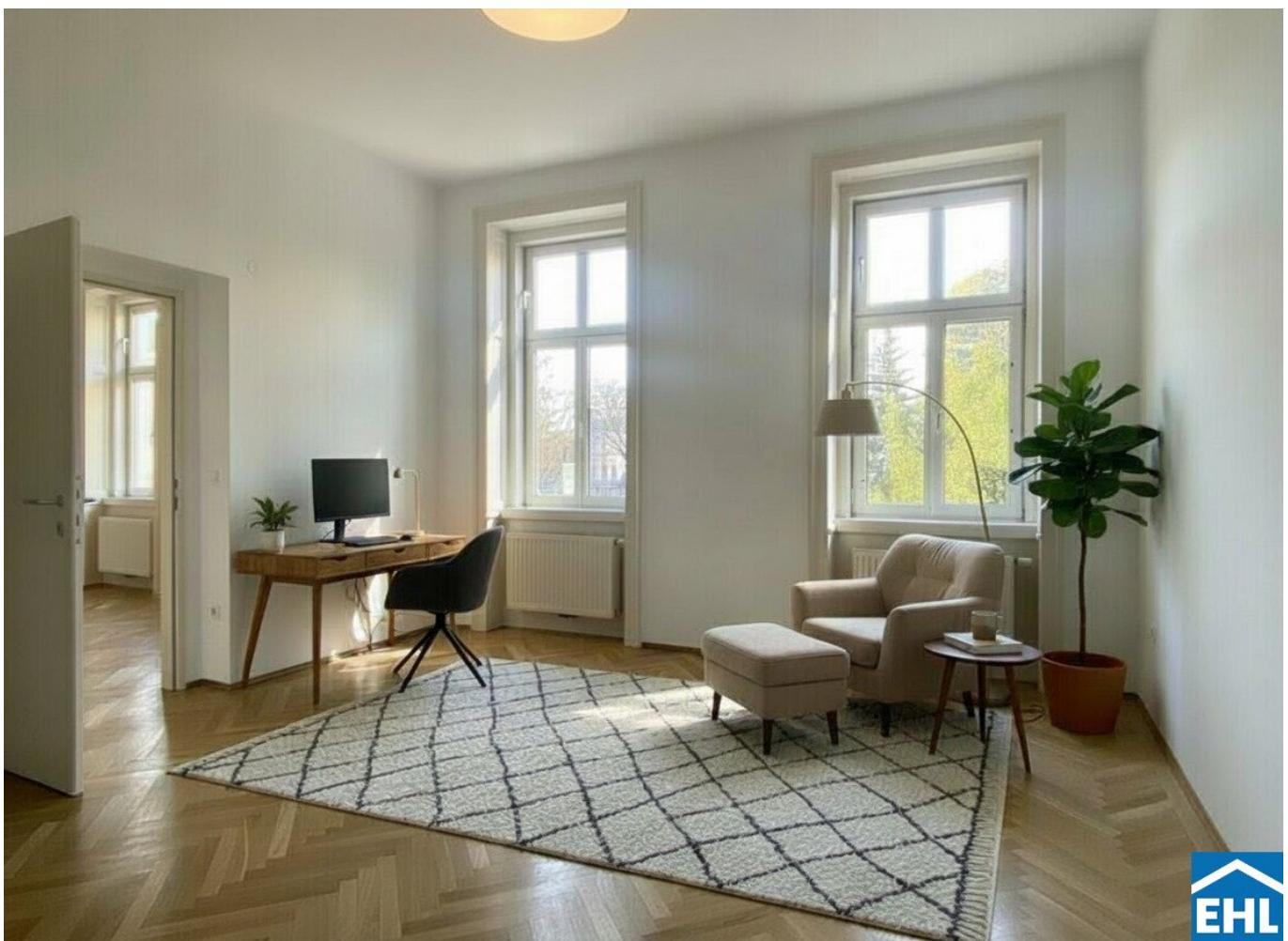


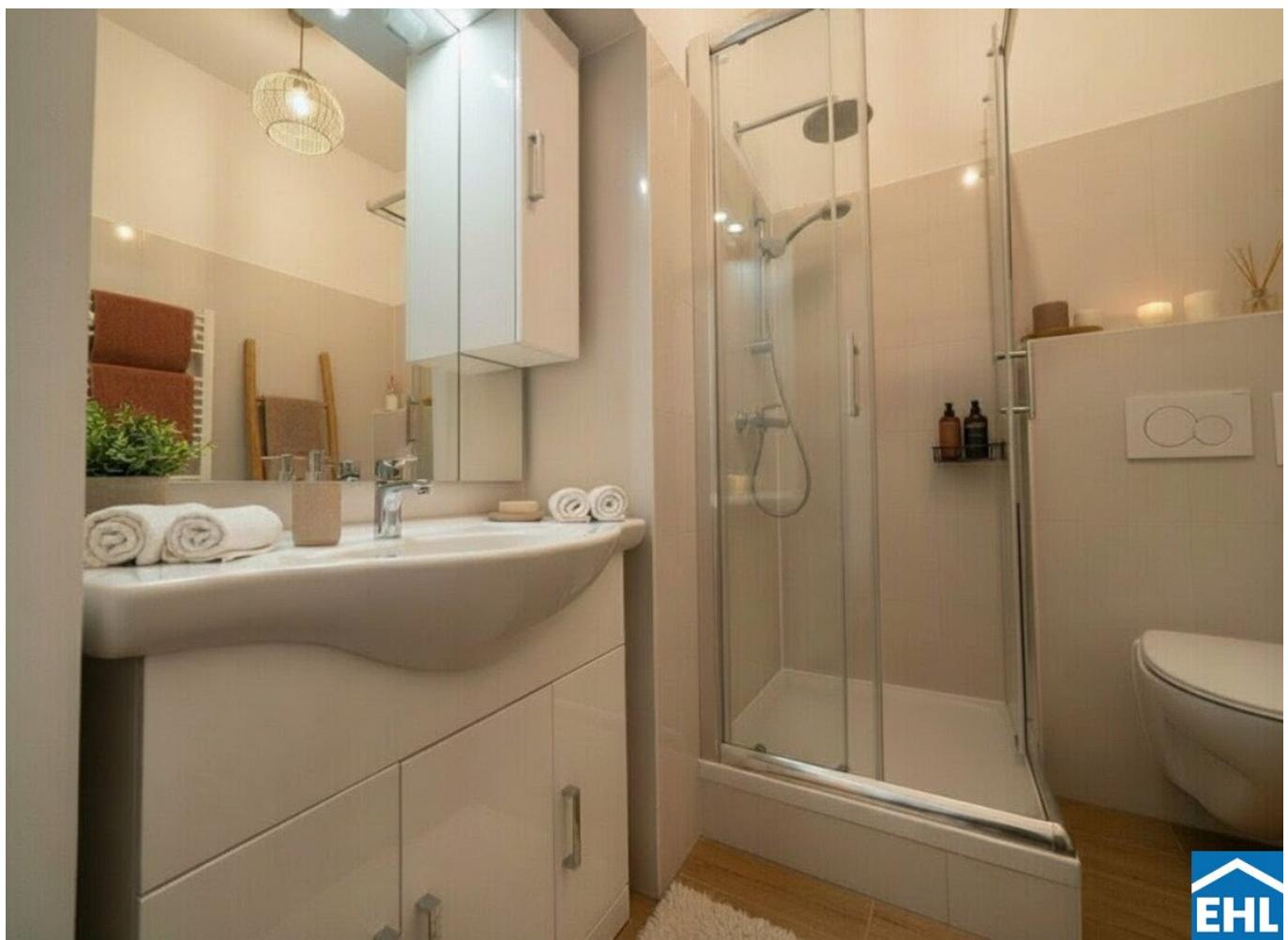
Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN







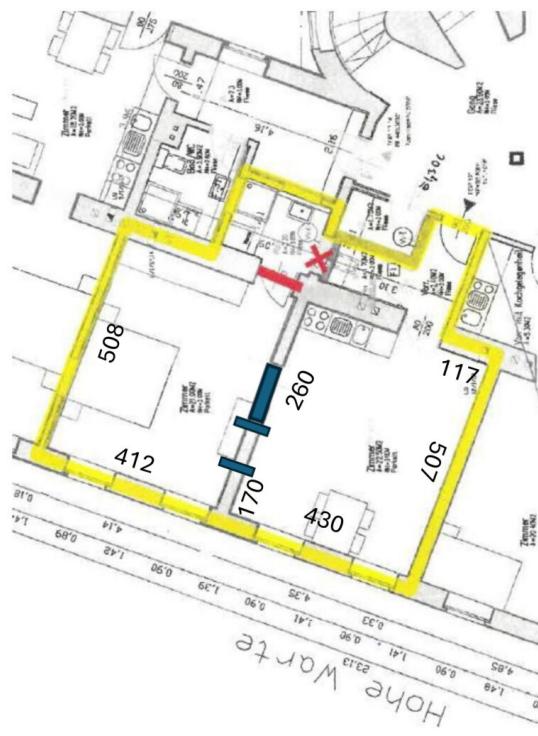






Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN

## Objektbeschreibung

An einem Ort, der urbanen Komfort mit wohltuender Ruhe verbindet, eröffnet sich Ihr neues Zuhause. Diese modernisierte Wohnung ist Rückzugsort, Lebensmittelpunkt und Wertanlage zugleich. Ein Platz, an dem man ankommt, durchatmet und bleibt.

Auf rund 51 m<sup>2</sup> Wohnfläche entfalten sich zwei helle, freundlich geschnittene Zimmer, die viel Raum für persönliche Wohnideen bieten. Der offene, harmonische Grundriss sowie die etwa 3 Meter hohen Raumhöhen schaffen ein angenehmes Raumgefühl und lassen das Tageslicht großzügig wirken. Klassischer Fischgrätparkettboden und stilvolle Fliesen verleihen der modernisierten Wohnung eine zeitlose Eleganz und unterstreichen ihren wohnlichen Charakter.

Die Wohnung wird über eine Gas-Etagenheizung beheizt, die eine individuell steuerbare Wärmeversorgung ermöglicht. Das erneuerte Badezimmer mit Dusche, Waschtisch, großem Handtuchtrockner und WC ist funktional und zeitgemäß ausgestattet und bietet den passenden Rahmen für Erfrischung ebenso wie für angenehme, heiße Duschen am Abend.

Ein Aufzug erhöht den Wohnkomfort spürbar, ein Kellerabteil ist ebenfalls vorhanden. Die solide Bauweise steht für Qualität und Beständigkeit. Ein Zuhause, das nicht nur heute überzeugt, sondern auch langfristig Wert behält.

### Lage & Infrastruktur

Die Wohnung befindet sich in der Hohe Warte 6, 1190 Wien, in einem gewachsenen Wohnumfeld des 19. Bezirks. Die Lage verbindet eine angenehme Wohnatmosphäre mit sehr guter urbaner Erreichbarkeit.

Die S-Bahn-Station Wien Heiligenstadt (S45, S40, Regionalzüge) sowie die U-Bahn-Linie U4 sind in ca. 10 Gehminuten erreichbar und bieten eine schnelle Verbindung in die Wiener Innenstadt sowie in andere Stadtteile. Zusätzlich sorgen mehrere Bus- und Straßenbahnenlinien in unmittelbarer Umgebung für eine komfortable Feinerschließung.

Nahversorger, Bäckereien, Cafés und Gastronomiebetriebe befinden sich in fußläufiger Distanz. Ärzte, Apotheken sowie Bildungseinrichtungen sind ebenfalls rasch erreichbar und unterstreichen die hohe Alltagstauglichkeit dieser Lage.

Die Nähe zu Grünflächen, Spazierwegen und dem Wienerwald schafft einen attraktiven Ausgleich zum urbanen Leben und macht diese Adresse besonders lebenswert.

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 <75m  
Apotheke <500m  
Klinik <600m  
Krankenhaus <700m

#### Kinder & Schulen

Schule <275m  
Kindergarten <300m  
Universität <350m  
Höhere Schule <700m

#### Nahversorgung

Supermarkt <425m  
Bäckerei <425m  
Einkaufszentrum <1.325m

#### Sonstige

Geldautomat <400m  
Bank <400m  
Post <500m  
Polizei <325m

#### Verkehr

Bus <50m  
U-Bahn <600m  
Straßenbahn <50m  
Bahnhof <800m  
Autobahnanschluss <800m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN



## Österreichs beste Makler/innen

### Qualität – Sicherheit – Kompetenz

Mehr als 60 Immobilienkanzleien an über 80 Standorten und über 400 Mitarbeiter/Innen machen den Immobilienring Österreich zu Österreich größtem, freien Makler-Netzwerk. Die Mitglieder zählen zu den führenden Immobilien-Experten.

- Sicherheit einer seriösen Kanzlei und umfassender Service
- Transparente Geschäftsanbahnung und –abwicklung
- Über 5.000 Liegenschaften in verschiedenen Preisklassen

Immobilienring Österreich Makler sind Spezialisten bei Vermietung und Verkauf von Wohn- und Gewerbeimmobilien, Grundstücken sowie Investmentobjekten. Sie bieten Ihnen höchste Beratungsqualität, profundes Know-How und langjährige Erfahrung.



Mitglied des  
immobilienring.at

ÖSTERREICH'S BESTE ADRESSEN