

# Hochwertig sanierte 3-Zimmer Gartenwohnung zu verkaufen!

Objekt: 1452 • Gaißauer Straße 33 • 6973 Höchst



## Eckdaten im Überblick

|                 |  |
|-----------------|--|
| ObjektNr.       | 1452   |
| Objektyp        | Wohnung  |
| Vermarktungsart | Kauf   |
| Etage           | Erdgeschoss  |
| Topnummer       | W2 +TG02+AP02  |
| Wohnfläche      | 87,96 m <sup>2</sup>   |
| Kellerfläche    | 4,68 m <sup>2</sup>  |
| Gartenfläche    | 85,32 m <sup>2</sup>   |
| Anzahl Zimmer   | 3  |
| Anzahl sep. WC  | 1  |
| Balkon/Terrasse | 14,08 m <sup>2</sup>   |
| Parkmöglichkeit | 1 Freiplatz<br>1 Tiefgaragenstellplatz                             |
| Heizungsart     | Gas  |
| Heizsystem      | Fußbodenheizung  |
| Lift            | Kein Fahrstuhl   |
| Beziehbar       | 01.10.2024   |
| Baujahr         | 1998   |
| HWB             | 102 kWh/(m <sup>2</sup> a)   |
| HWB Klasse      | D  |
| Betriebskosten  | 324,05€ inkl. Reparaturfond / lt. Vorschreibung der Hausverwaltung |
| Preis           | 480.000,00€  |

### Einmalkosten / Nebenkosten

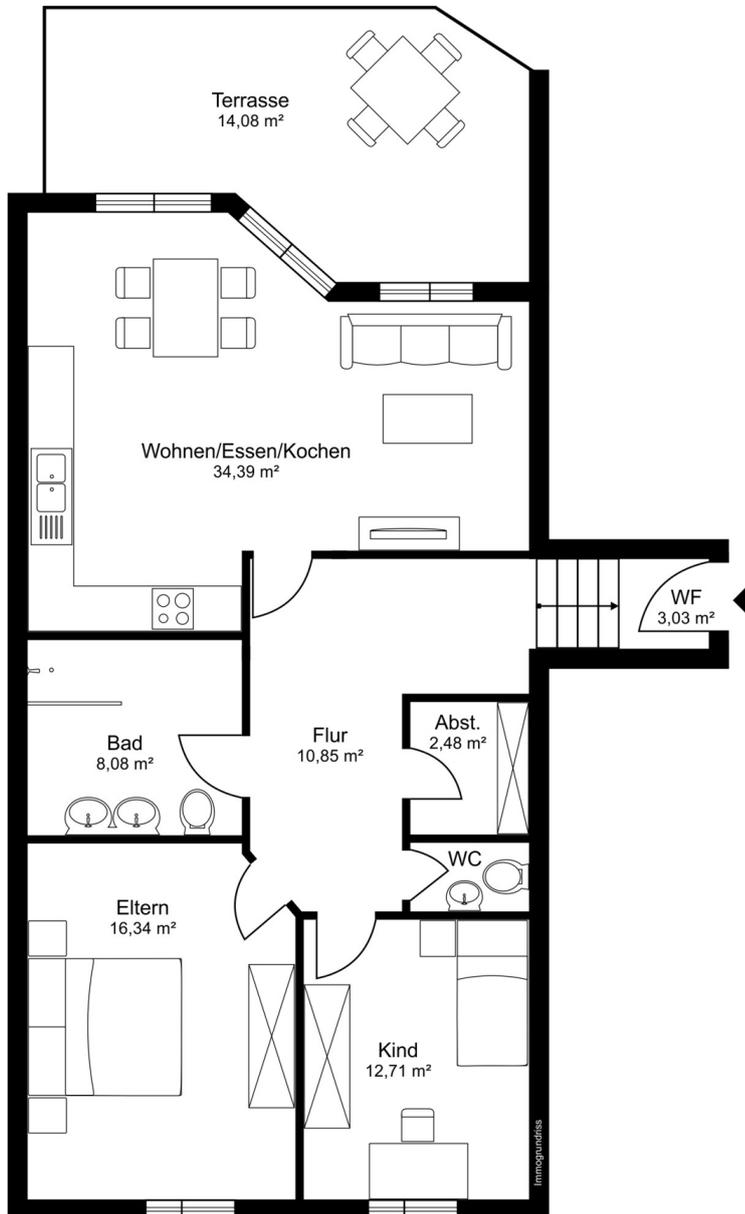
3,5% Grunderwerbsteuer  
1,1% Grundbucheintragungsgebühr  
3,0% Vermittlungsprovision zzgl. 20% MwSt.  
Vertragserrichtungskosten  
Beklagungskosten + Barauslagen



### Ihr Ansprechpartner:

Matteo Fröhlich  
Mobil: +43 664 53 73 005  
m.froehlich@phima.at

# Grundriss



Grundriss ohne Maßstab



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Wohn- und Essbereich



Küche



Küche



Flur



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Zimmer



Zimmer



Badezimmer



Badezimmer



Badezimmer



Toilette



Garten



Garten



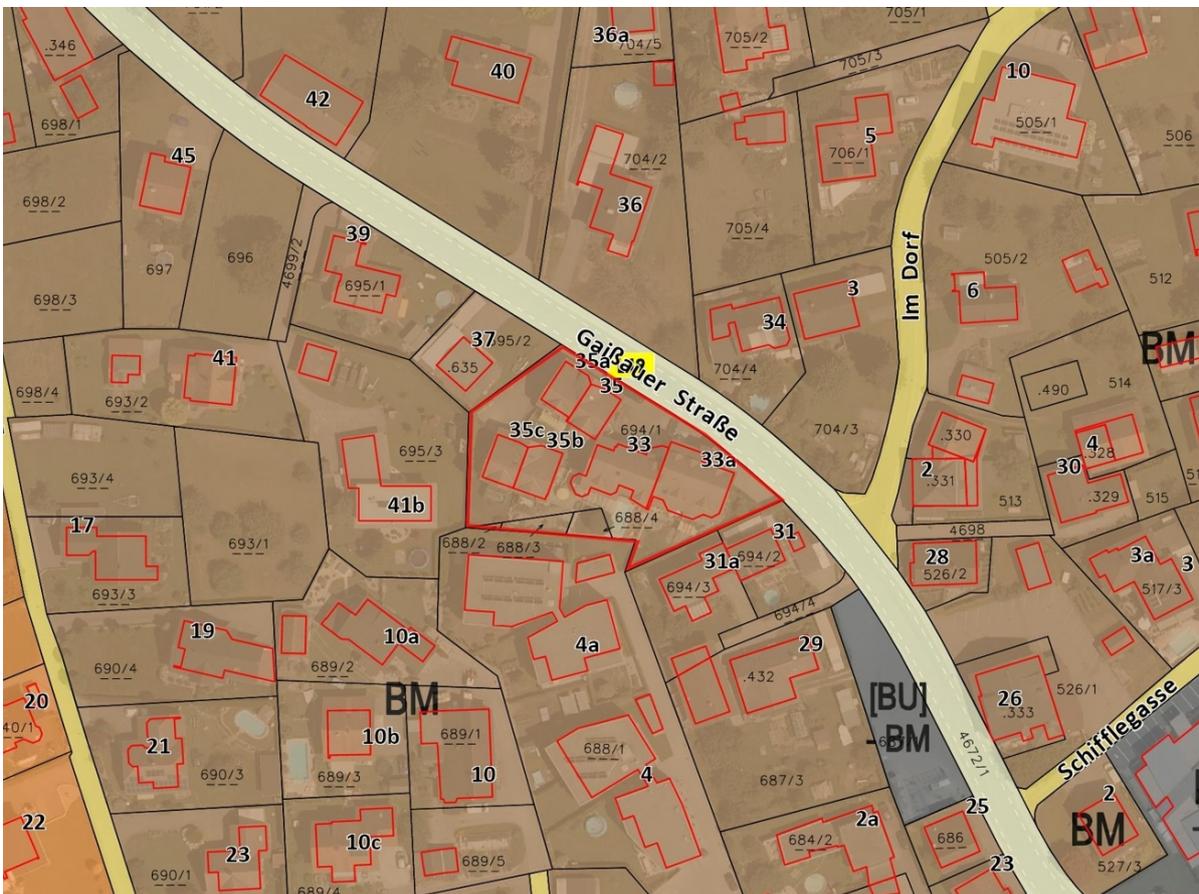
Garten



Garten

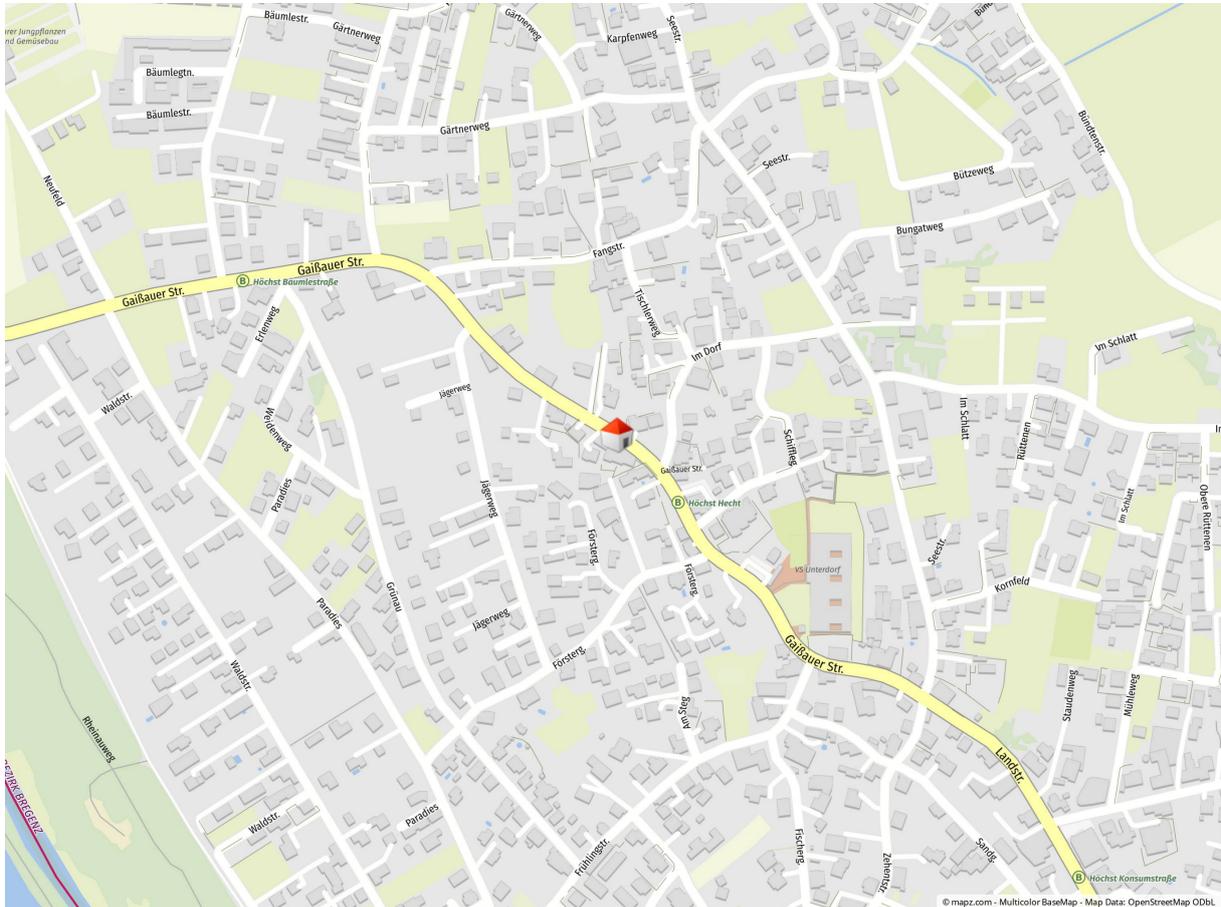


Anfahrtsplan



Flächenwidmungsplan

# Lageplan



Geolizer Kartenausschnitt

## Infrastruktur

|                                  |         |
|----------------------------------|---------|
| Dist. Kindergarten (km)          | 0,14 km |
| Dist. Volksschule (km)           | 0,26 km |
| Dist. Mittelschule (km)          | 0,98 km |
| Dist. Autobahn (km)              | 1,73 km |
| Dist. Einkaufsmöglichkeiten (km) | 0,5 km  |
| Dist. Bahnhof (km)               | 1,73 km |
| Dist. Bus(km)                    | 0,1 km  |

**Rechtshinweis:** Die in diesem Exposé bereitgestellten Informationen und Angaben wurden mit größtmöglicher Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben bzw. angegeben. Die Angaben erfolgen jedoch ohne Gewähr. Irrtum, Tippfehler und Zwischenverkauf vorbehalten.