

**Moderne CITYGATE-Wohnung in U1-Nähe!!! Sensationelle  
16,55m<sup>2</sup> Außenfläche!!!**



Außenansicht

**Objektnummer: 3610\_7593**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 27,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,65
<b>Kaufpreis:</b>	350.000,00 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Fixpreis

**Provisionsangabe:**

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Kerstin Fried**



IMMOBILIEN HUBNER

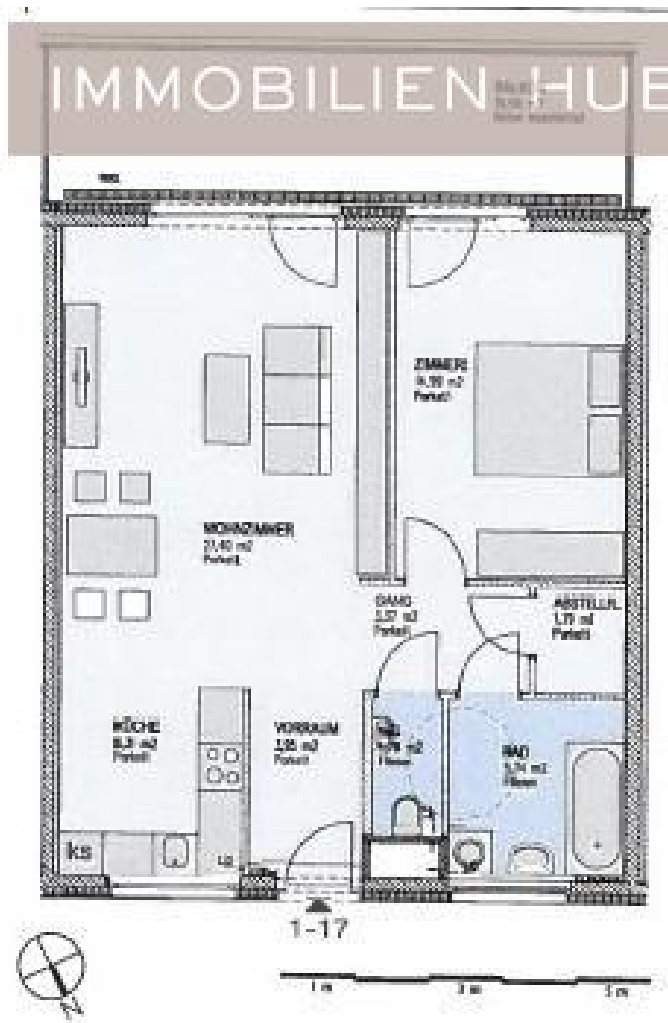
HUBNER

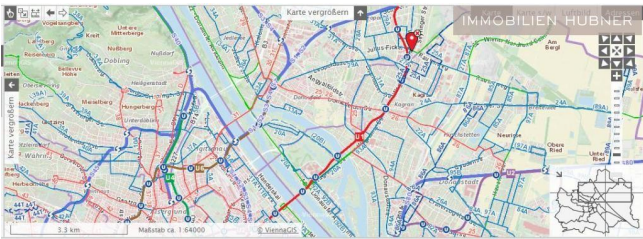
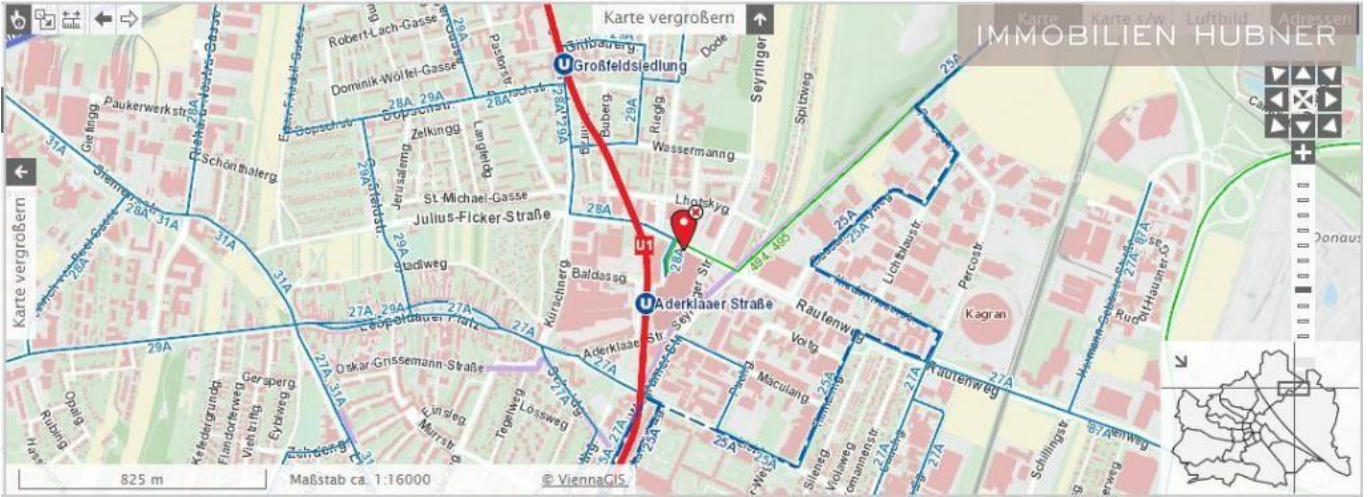
WIEN

**MEHR FOTOS AUF ANFRAGE !**

The logo consists of a stylized camera icon with a circular lens and a flash, positioned centrally between the text 'HUBNER' and 'WIEN'.







IMMOBILIEN HUBNER

- 
**IMMY 2020 GOLD**  
 Makler  
 Hubner Immobilien GmbH
- 
**IMMY 2021 SILBER**  
 Makler  
 Hubner Immobilien GmbH
- 
**IMMY 2022 SILBER**  
 Makler  
 Hubner Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt eine großzügig angelegte Neubauwohnung (65,33m<sup>2</sup>) mit 16,55m<sup>2</sup> großem Balkon im CITYGATE!!! Nur 3 Minuten bis zur U1 (Aderklaaer Straße) Top Ausstattung!!! Zum Innenhof orientiert!!! Shopping Center IM HAUS!!! Sie befindet sich im 3. OG, welches barrierefrei mit einem großen Aufzug erreichbar ist! It's on the 3rd floor, which you can reach with a modern and spacious elevator. Die Wohnung ist aktuell befristet vermietet (bis 31.07.2025). Details zum Mietvertrag und aktuellen Mieter erhalten Sie auf Anfrage. 1-bedroom-APARTMENT (65,33sqm) with 16,55sqm balcony in the CITYGATE-building!!! Only 3 minutes walking distance to subway station U1 (Aderklaaer Straße) Absolutely quiet (facing courtyard) !!! Shopping Center IN THE BUILDING !!! The apartment is currently rented for a limited period (until July 31st, 2025). Details about the rental agreement and current tenant are available upon request. RAUMAUFTEILUNG / LAYOUT • Vorraum / anteroom • großer Wohnraum mit offener Küche / large living room with open kitchen • 16,55m<sup>2</sup> südseitig ausgerichteter Balkon / 16,55m<sup>2</sup> south-facing balcony • Zimmer / bedroom • Abstellraum / storage room • Badezimmer mit Badewanne / bathroom with bath tub • separates WC mit Waschbecken / toilet with sink • Kellerabteil / storage room in the basement/cellar HIGHLIGHTS und AUSSTATTUNGSMERKMALE • günstige monatliche Kosten/ small monthly costs • optimale Raumaufteilung / optimal room layout • top-modern und gepflegt / very modern and in a very good condition • voll möbliert / fully furnished • Echtholz-Parkettboden / real wood parquet floor • voll ausgestattete Küche mit Elektrogeräten / kitchen equipped with kitchen machines • hofseitiger großer Balkon / courtyard facing large balcony • U1 station "vor der Haustür" / U1 station "directly round the corner" • nur 4 Station bis zum Vienna International Center / only 4 stops to VIC • Garage nebenan / garage space to rent next door • Shopping Center im Haus / Shopping Center in the building Der Stand der Reparaturrücklage weist Mitte November 2024 ein Guthaben von € 166.074,72 auf. MONATLICHE KOSTEN Beitrag zur Rücklage EUR 25,07 Betriebskosten EUR 110,21 Verwaltungskosten EUR 26,93 Netto 162,21 + 10,00% USt von EUR 137,14 sind EUR 13,71 Vorschreibung monatlich EUR 175,92 zuzüglich Heizung, Wasser, Strom ... wird jeweils nach Verbrauch direkt an den Energiedienstleister bezahlt •ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, o.Ä. ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG / PUBLIC TRANSPORTATION FACILITIS • U1 Aderklaaer Straße • Autobus 28A • Regionalbus 494, 495 Für weitere Informationen stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. / For more information I will be happy to assist. KONTAKT: Frau/Mrs. Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:  
Heizwärmebe 27.0

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw B

ärmebedarf:

Faktor Gesam0.65

tenergieeffizie

nz: