

**3D Tour! Renovierte 3 Zimmerwohnung mit toller Anbindung und Infrastruktur. Ihr neues Zuhause wartet auf Sie!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3610\_7151**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1220 Wien
<b>Baujahr:</b>	1912
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 16,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,77
<b>Kaufpreis:</b>	239.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



### Sabine Nanni

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

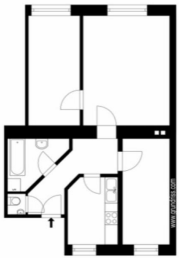
H +43 664 889 285 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN  
HUBNER

## Objektbeschreibung

Genießen Sie die Erholungsmöglichkeiten nahe der Donauinsel oder möchten Sie lieber Freunde zum Brunch am Karmeliterplatz treffen? Die ideale Anbindung zur U2 Linie bietet Ihnen das beste von beiden Welten. Die Wohnung wurde soeben frisch ausgemalen und ein neuer Parkettboden verlegt. Die sonnige 3 Zimmerwohnung befindet sich im 1. Stock (ohne Lift) und ist besonders ruhig. Hier gibt es keine straßenseitige Räume, alle Zimmer sind zu einem Innenhof ausgerichtet. Aufgrund der Aufteilung ist die Wohnung auch bestens für eine WG geeignet. Den Link zur 3-D Videotour sende ich Ihnen gerne per Anfrage zu. Die Wohnfläche beträgt ca. 65 m<sup>2</sup> mit folgender Raumaufteilung: - geräumiger Vorraum - sonniges Wohnzimmer ( ca.21 m<sup>2</sup>) mit Blick in den Innenhof - 2 helle, ruhige Zimmer ( je ca.12 m<sup>2</sup>) und Ausblick in den Innenhof - Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss - modern ausgestattete Küche ( Wolkenstein Kühl- und Gefrierkombi, Bosch Herd/Backrohr) mit Fenster und Platz für einen kleinen Tisch - separates WC mit Handwaschbecken  
Laufende monatliche Kosten (netto) ab 1.1.2024: Betriebskosten: € 131,55 Rücklage: € 61,43 zuzüglich USt. 10% Gesamt: € 206,14 brutto  
HIGHLIGHTS auf einen Blick: - Schnell im Grünen sowie in der Stadt - ideale Aufteilung - neuer Parkettboden - frisch ausgemalen - Elektroanlage neuwertig - doppelt verglaste Fenster (2006) - Fahrradabstellplatz im Innenhof - 2 Kellerabteile - Parkplätze vor dem Haus  
Top Infrastruktur : Supermarkt: Billa Plus ( 2 Geh- Minuten), Hofer ( 5 Geh-Minuten) , Hornbach ( 5 Geh-Minuten), sowie Schulen, Kindergärten, Ärzte und Restaurants in unmittelbarer Nähe  
Viele Freizeitmöglichkeiten erwarten Sie in der Nähe : Donauinsel, Gänsehäufel, Alte Donau, Badeteich Hirschstetten, Donauradweg  
Öffentliche Verkehrsanbindung: - Straßenbahn Linie 25: Haltestelle Konstanziagasse ( nur 2 Stationen von der U2 Hardeggasse entfernt ) - U2 Hardeggasse - Bahnhof Wien Erzherzog-Karl-Straße - Bus 87 A: fährt direkt zum Ikea Nord in nur 10 min  
Sehr nah zur A 23- Autobahn Ausfahrt Stadlau  
Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, steht Ihnen Frau Sabine Nanni unter 0664 889 285 85 oder [sabine.nanni@hubner-immobilien.com](mailto:sabine.nanni@hubner-immobilien.com) gerne zur Verfügung.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 16.7 k

ärmeb Wh/(m

edarf: <sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 0.77

Gesam

tenergi

eeffizie

nz: