

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

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

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Sabine Nanni

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

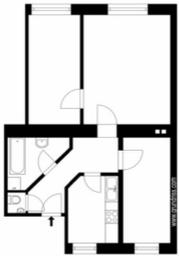
H +43 664 889 285 85

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 m² mit folgender Raumaufteilung: - geräumiger Vorraum - sonniges Wohnzimmer (ca.21 m²) mit Blick in den Innenhof - 2 helle, ruhige Zimmer (je ca.12 m²) 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 gerne zur Verfügung.

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizw 16.7 k

ärmeb Wh/(m

edarf: ²a)

Klasse B

Heizw

ärmeb

edarf:

Faktor 0.77

Gesam

tenergi

eeffizie

nz: