

## 1190 Exklusivste Randlage: Kahlenbergerdorf



Küchenzeile mit Blick zur Terrasse

**Objektnummer: 3610\_7238**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019
<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>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	54,00 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	4,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 39,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,98
<b>Kaufpreis:</b>	398.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

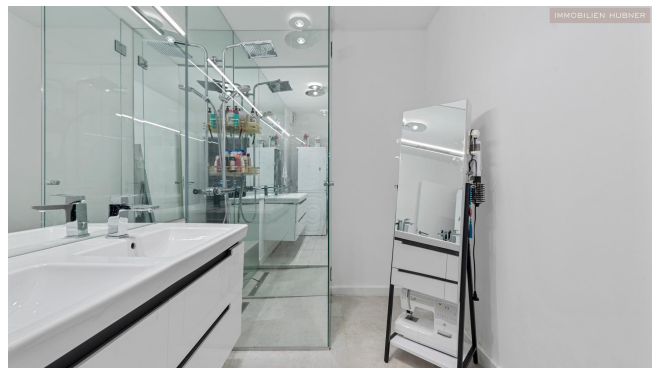
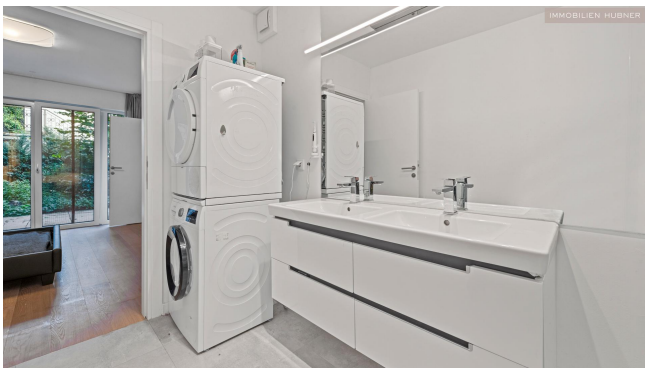


**Anette Mazanec**

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

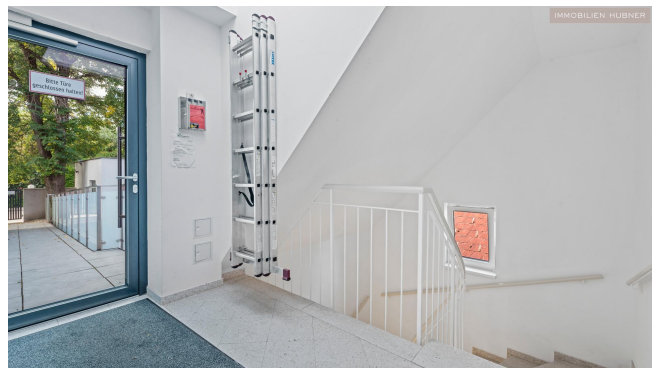




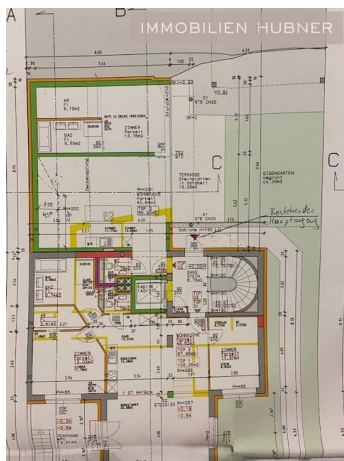












## Objektbeschreibung

Modernes Wohnkonzept in idyllischem Kahlenbergerdorf Erleben Sie diese exklusive Gartenwohnung mit ca. 68,23 m<sup>2</sup> loftartiger Architektur und nahezu privater Terrasse in ruhiger Ausrichtung zur Wigandgasse. Die neuwertige Einrichtung unterstreicht das hochwertige Wohngefühl. In nur fünf Gehminuten erreichen Sie die Donau, während das pulsierende Stadtzentrum per Auto in ca. 30 Minuten erreichbar ist. **\*\*Besondere Highlights\*\*** - Frisches Wohnambiente, fast wie ein Erstbezug - Ansprechende, moderne Architektur - Unmittelbare Nähe zum Wasser - Hochwertige, zeitgemäße Ausstattung - Traumhafte Lage - Romantische Terrasse und gepflegter Garten - Optimale Ausrichtung (Nord/West) - Klimaanlage - Moderne Küchenausstattung mit BORA Induktionsherd - Geräumiges Kellerabteil **\*\*Raumaufteilung\*\*** - Wohn-Ess-Zimmer: ca. 40 m<sup>2</sup> - Schlafzimmer: ca. 14 m<sup>2</sup> - Duschbad mit Waschbecken: ca. 6 m<sup>2</sup> - Schrankzimmer: ca. 6 m<sup>2</sup> - Gäste-WC mit Waschbecken: ca. 1 m<sup>2</sup> - Terrasse: ca. 26 m<sup>2</sup> - Garten: ca. 54 m<sup>2</sup> **\*\*Ausstattungsmerkmale\*\*** - Moderne Küche mit integriertem Küchenblock - Siemens-Geräte und Induktionsherd mit BORA-Dunstabzug - Mikrowelle - Fußbodenheizung mit Temperaturregelung - Elektrische Außenrollos - Stilvoller, echter Steinboden im Wohnbereich - Hochwertiger Parkettboden im Schlafzimmer - Massive Sicherheitstür **\*\*Betriebskosten inkl. Reparaturrücklagen\*\*** ca. € 332,10 inkl. MwSt. (davon € 72,09 Reparaturrücklage) Bitte beachten Sie, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht. Der Vermittler tritt als Doppelmakler auf. **\*\*Nebenkosten\*\*** Sämtliche Kosten, Steuern und Gebühren beim Eigentumserwerb – wie Grunderwerbsteuer, Grundbucheintragungsgebühr (1,1 %), Kosten für Vergebührung, grundbücherliche Eintragung eines Hypothekendarlehens sowie die Kosten der Vertragserrichtung – werden vom Käufer getragen. **\*\*Öffentliche Verkehrsverbindungen und Umgebung\*\*** Kahlenbergerdorf liegt direkt an der Donau. In unmittelbarer Nähe laden einladende Kneipen und Restaurants mit traditioneller sowie internationaler Küche zum Verweilen ein. Der beliebte Kuchelauer Hafen bietet Möglichkeiten zum Bootfahren und angeregte Angelabenteuer. Charmante Wohngegenden, gesäumte Straßen und zahlreiche Wander- und Radwege, auch bis zum Gipfel des Kahlenbergs, unterstreichen das besondere Flair dieser Lage. Die ideale Lage ermöglicht es Ihnen, dem Alltag zu entfliehen und neue Energie zu tanken. Eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr sowie der nahegelegene Donauufer-Radweg bieten zusätzliche Flexibilität, um Wien und seine reizvolle Umgebung zu erkunden. - Buslinie 400: ca. 5 Minuten (Wien Heiligenstadt) - U-Bahn: ca. 21 Minuten Für weitere Fragen oder einen Beratungstermin stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 39.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamten 0.98

ergieeffizienz: