

Fernwärme! 3 Zimmer Wohnung mit sonniger Loggia ums Eck von der U4-Station Margareten Gürtel



Ausblick Loggia

Objektnummer: 3610_7273

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1967
Wohnfläche:	96,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	11,00 m ²
Heizwärmebedarf:	C 95,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,23
Kaufpreis:	550.000,00 €
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

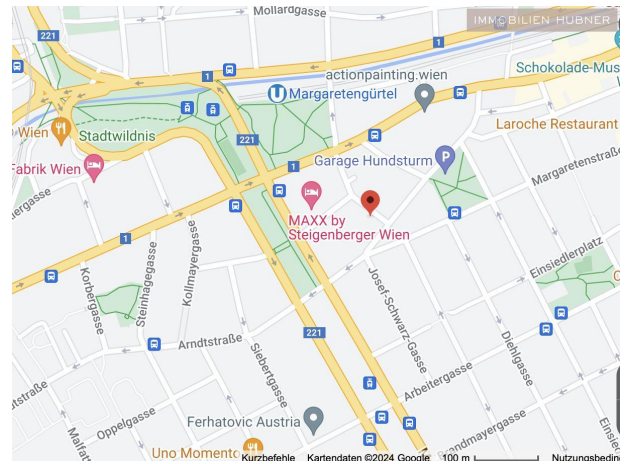
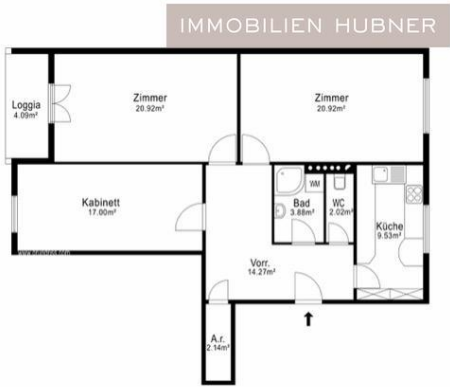












IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

Objektbeschreibung

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung, bei der alle Wohnräume zentral von einem großen Vorraum aus erreichbar sind. Dies sorgt für eine optimale Raumnutzung und Privatsphäre. Ein Lift bringt Sie bequem in den 4. Stock, wo sich die Wohnung befindet. Vom Wohnzimmer aus gelangt man auf eine sonnige Loggia mit Südost-Ausrichtung und Blick in den gegenüberliegenden Park. Die Küche verfügt über ein Fenster zum Innenhof, was für viel Tageslicht sorgt. Sie ist mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet Platz für einen Essbereich. Die Wohnung ist mit maßgeschneiderten Möbeln und Einbauten vom Tischler ausgestattet, die mit viel Liebe zum Detail angefertigt wurden. Dies verleiht eine besondere Atmosphäre und Individualität. In nur 5 Gehminuten erreichen Sie die U4-Station Margaretengürtel, was für eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sorgt. Die ca.96 m² große Wohnfläche gliedert sich wie folgt: - Vorraum mit Garderobe (ca.15m²) - 2 geräumige Zimmer (ca.21m² und 17m²) - helles Wohnzimmer (ca.21m²) mit Ausgang zur Loggia mit ca.4m² - separate Küche mit Fenster in den Innenhof (ca.10m²) - Badezimmer mit Dusche und Waschmaschine (ca.4m²) - Abstellraum (ca.2m²) - separates WC HIGHLIGHTS auf einen Blick: - Ideale Aufteilung - Raumhöhe von 2,54 m - Küche mit hochwertigen Geräten (Bosch Backofen, Mikrowelle und Kühl- Gefrierkombination, Siemens Geschirrspüler, Neff Gasherd) - Internorm Fenster aus Kunststoff mit integrierten Jalousien - Fliesenboden im Bad, WC, Küche und Vorraum - Parkettboden in den Zimmern - 4. Liftstock - trockenes Kellerabteil mit ca. 11m² - Fahrradraum - Top Infrastruktur und beste Anbindung Die monatlichen Heizkosten betragen derzeit € 180,57 netto zzgl. 20% Ust. Es handelt sich hier um eine Zentralheizung mit Fernwärme. 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. Öffentliche Verkehrsanbindung: unmittelbarer Nähe: U4 Station - Margaretengürtel Straßenbahn: 6,18 Bus: 12A Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar.

Fotos©RealAgencyAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 95.4 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtene2.23

rgieeffizienz: