

**U1-Nähe!!! Moderne Neubauwohnung mit 12m² Balkon /
Close to U1!!!**



sonnige Loggia

Objektnummer: 3610_7121

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

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

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

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

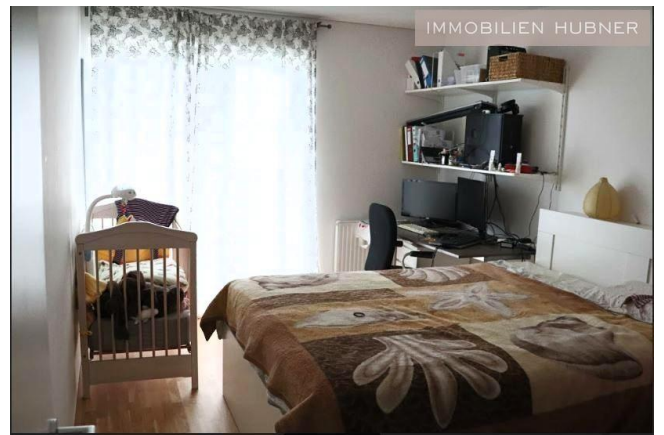
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



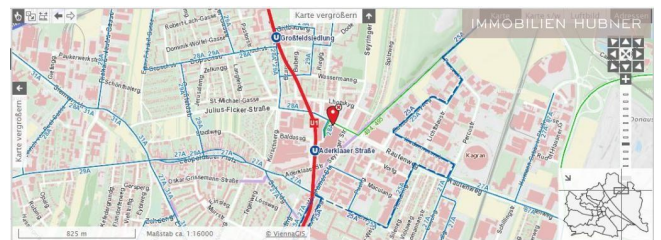
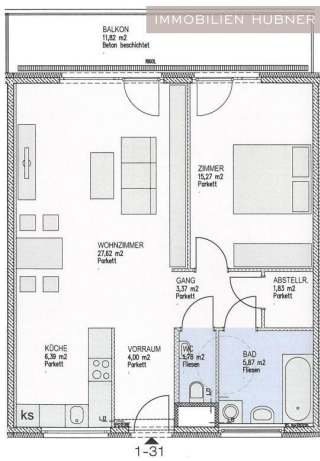
IMMOBILIEN HUBNER

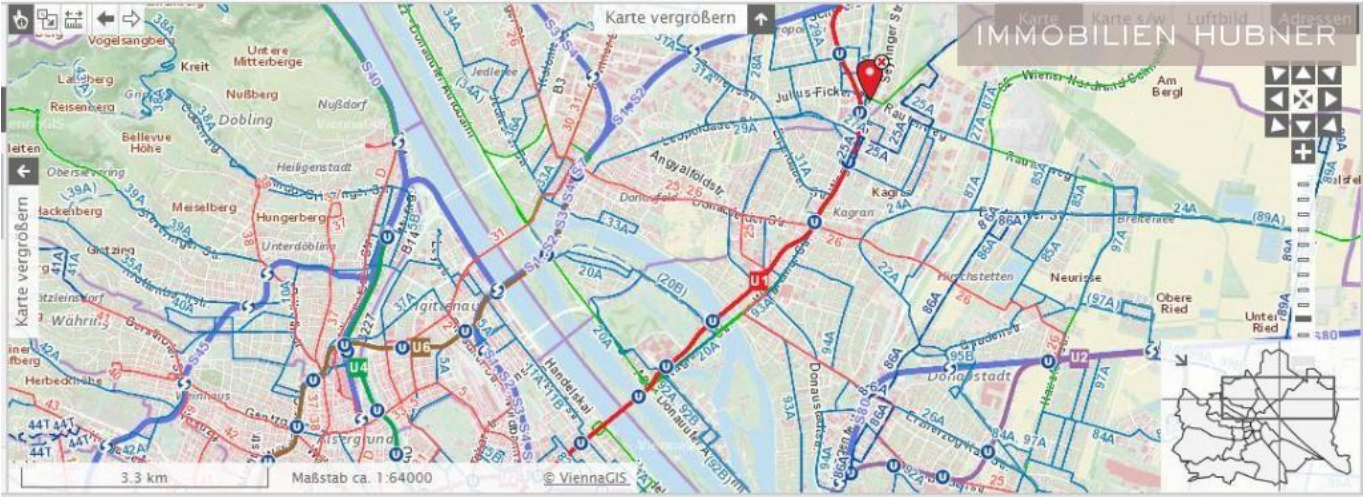


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN
HUBNER

Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt eine großzügig angelegte Neubauwohnung (66,13m²) mit 11,82m² großem Balkon im CITYGATE!!! Nur 3 Minuten bis zur U1 (Aderklaaer Straße) ochwertige Ausstattung!!! Absolut ruhig (hofseitig)!!! Shopping Center IM HAUS!!! Die Wohnung ist aktuell befristet vermietet. Details zum Mietvertrag und aktuellen Mieter erhalten Sie auf Anfrage.

1-bedroom-APARTMENT (66,13sqm) with 11,82sqm 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. 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 • 12m² südseitig ausgerichteter Balkon / 12m² south-facing balcony • Zimmer / bedroom • Abstellraum / storage room • Badezimmer mit Badewanne / bathroom with bath tub • separates WC mit Waschbecen / 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 • hochwertige Küche mit Elektrogeräten / high quality kitchen with kitchen machines • ready to move in • hofseitiger großer Balkon / courtyard facing large balcony • ruhig, kein Fenster zur Straße / quiet, no window towards the street • 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 um € 60 mon. / garage space to rent next door for € 60 per month • Shopping Center im Haus / Shopping Center in the building

AUSSTATTUNG / FURNITURE and EQUIPMENT • Wohnzimmer mit Sofa, TV-Regal, Esstisch mit 4 Sesseln, voll ausgestattete Küche • Schlafzimmer mit Doppelbett, Schrank, Nachttisch, Schreibtisch, Regale, Schreibtischsessel • Badezimmer mit Waschmaschine, Schrank • Abstellraum mit Regalsystem ----- • Living room with sofa, TV shelf, dining table with 4 armchairs, fully equipped kitchen • Bedroom with double bed, wardrobe, bedside table, desk, shelves, desk chair • Bathroom with washing machine, closet • Storeroom with shelf system

MONATLICHE KOSTEN • Beitrag zur Rücklage EUR 24,55 • Betriebskosten EUR 108,65 • Verwaltungskosten EUR 24,61 • Netto 157,81 • 10,00% USt von EUR 133,26 sind EUR 13,33 • Vorschreibung monatlich EUR 171,14 Der Stand der Reparaturrücklage weist Mitte November 2024 ein Guthaben von € 166.074,72 auf. Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten: Für das Kalenderjahr 2024 sind keine größeren Erhaltungs- und Verbesserungsarbeiten geplant

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG / PUBLIC TRANSPORTATION FACILITIS • U1 Aderklaaer Straße • Autobus 28A • Regionalbus 494, 495 Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. / For more information and to arrange a viewing I am at your disposal.

KONTAKT: Frau/Mrs. Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis: Hei 27.

zwä 0 k
rme Wh/
bed (m²
arf: a)
Kla B
sse
Hei
zwä
rme
bed
arf:
Fak 0.6
tor 5
Ges
amt
ene
rgie
effiz
ienz
: