

**Sonnig und gut aufgeteilt + Loggia mit Grünblick +  
sanierungsbedürftig**



Bild (4)

**Objektnummer: 3610\_7381**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1100 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | ca. 1959                                |
| <b>Zustand:</b>                      | Teil_vollrenovierungsbed                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 70,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>C</b> 93,50 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>D</b> 2,86                           |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 210.000,00 €                            |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |   |
|                                      | 3.00 %                                  |

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Fried**

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

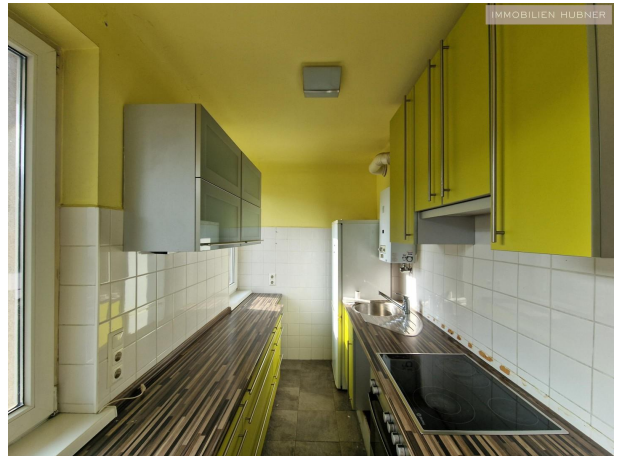
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



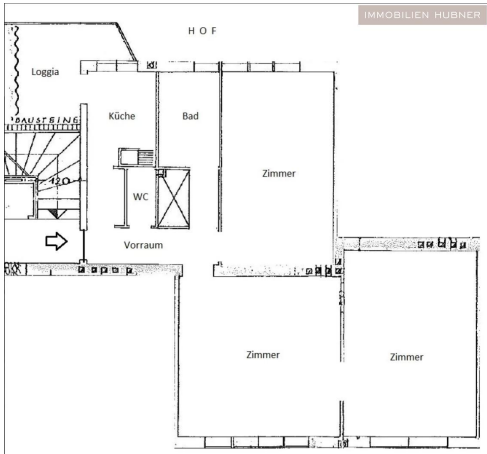
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige Neubauwohnung (BJ 1959, 68,89m<sup>2</sup>+Balkon/Loggia) in sehr guter Lage, in der Laxenburger Straße, Ecke Inzersdorfer Straße im 10. Bezirk. Sie befindet sich im 4. Obergeschoß und ist selbstverständlich mit einem Aufzug erreichbar. Die Wohnung ist sehr gut aufgeteilt und verfügt über eine separate Küche und einen großen, sonnigen Balkon mit Grünblick. 1 Zimmer ist zum ruhigen Innenhof orientiert, die anderen beiden zur Inzersdorfer Straße. Die Infrastruktur kann als optimal beschrieben werden. Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Küche • Wohnzimmer • Zimmer • Zimmer • Badezimmer mit Dusche und WM-Anschluss • WC • Loggia/Balkon HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • tolle Raumaufteilung • sonnig und Grünblick • großer Balkon • gute Infrastruktur GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Straßenbahnlinie: O • Autobuslinie 66A, 70A, 566, 496, 267, 264, 467, 368 • U1 Reumannplatz in wenigen Gehminuten Monatliche Kosten • Betriebskosten € 210,72 netto zzgl. 10% MwSt. • Reparaturrücklage: €75,90 Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung. KONTAKT Robert Fried Mobil: 0664 88 296 010 Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß  
gesetzlichem

Erfordernis:

Heiz 93.5

wär kWh

meb /(m<sup>2</sup>

edar a)

f:

Klas C

se H

eizw

ärm

ebed

arf:

Fakt 2.86

or G

esa

mten

ergie

effizi

enz:

Klas D

se F

aktor

Ges



amte  
nergi  
eeffi  
zien  
z: