

**Sanierungsbedürftig + hell + Nähe Schönbrunn + schöner  
Fernblick + U4 Nähe!!**



Bild (3)

**Objektnummer: 3610\_7383**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	90,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	279.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

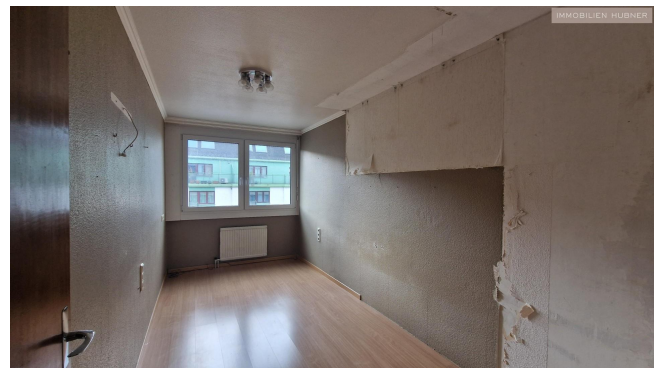
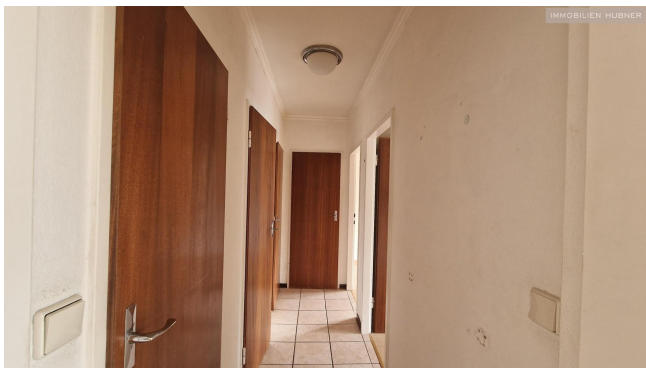


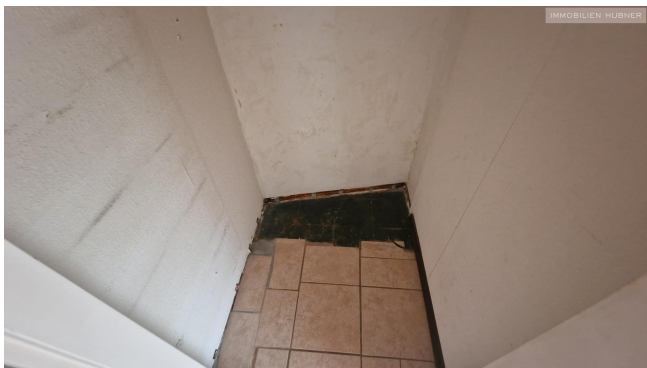
**Robert Fried**

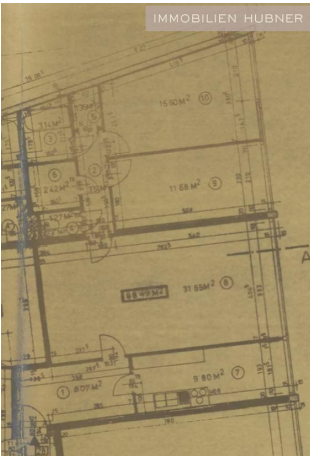
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige Neubauwohnung (BJ 1967, 88,49m<sup>2</sup>) in sehr guter Lage, in der Flachgasse, Ecke Linzer Straße im 14. Bezirk. Sie befindet sich im 4. Obergeschoß und ist barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar. Die Wohnung ist sehr gut aufgeteilt und verfügt über eine separate Küche, ein Wohnzimmer, 2 Schlafzimmer, 2 Abstellräume, Bad und ein separates WC. Die Infrastruktur kann als optimal beschrieben werden. Die U4 und das Schloss Schönbrunn können fußläufig erreicht 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 • WC • 2x Abstellraum HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • tolle Raumaufteilung • hell • Außenjalousien • Fernblick • U4 Nähe • gute Infrastruktur GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • S-Bahn (S50) • U-Bahn (U4) • Straßenbahn 52, 60 • Bus 10A Monatliche Betriebskosten-Übersicht: • Betriebskosten € 230,-- netto zzgl. 10% MwSt. • Reparaturrücklage: € 86,96 • Akonto Heizung: € 120,35 zzgl. 20% MwSt. • Akonto Warmwasser: € 53,09 zzgl. 10% MwSt. • Darlehen Rückzahlung monatlich € 46,86 • Betriebskosten GESAMT inkl. HEIZUNG und WW: € 589,64/Monat • Betriebskosten exkl. Heizung und WW: € 386,82/Monat 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:

Heizwärmebedarf 61.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

:

Klasse H C

Heizwärmebedarf:

bedarfskoeffizient:

Faktor G 3.16

gesamte

Heizenergieeffizienz:

anzahl:

Klasse E

Faktor G

gesamte

Heizenergieeffizienz:

anzahl: