

Erstbezug! Top sanierte 2 Zimmer-Wohnung in zentraler Lage im 3. Bezirk. Komplett möbliert und bestens ausgestattet!



Sonniges Wohnzimmer

Objektnummer: 3610_7439

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Oberzellergasse 4
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	ca. 1938
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	51,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 87,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,92
Gesamtmiete	1.470,00 €
Kaltmiete (netto)	1.292,44 €
Kaltmiete	1.470,00 €

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 Verfügung.





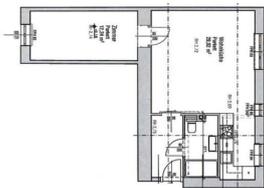








IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

Der Champagner im Kühlschrank wartet schon auf den ersten Mieter. Be the first One! Fantastische Gelegenheit! Nur 4 U-Bahn Stationen von der Innenstadt entfernt. Diese frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung im 2. Liftstock ist perfekt für alle, die sofort einziehen möchten. Die Tatsache, dass sie komplett möbliert und ausgestattet ist, macht den Umzug noch einfacher – man muss sich um nichts weiter kümmern. Der große, gemeinschaftliche Garten im Innenhof ist ein zusätzlicher Bonus, der Raum zum Entspannen und Verweilen bietet. Koffer packen und einziehen. So einfach kann es sein. Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Die Wohnfläche beträgt ca.51m² und gliedert sich wie folgt: - Vorraum mit Garderobe - Sonniges Wohnzimmer (ca.25m²) mit hochwertig ausgestatteter Küche mit Siemens Geräten, Waschmaschine und Blick in den Garten - großes Schlafzimmer (ca.13m²) - Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, Handtuchrockner und WC HIGHLIGHTS auf einen Blick: -ERSTBEZUG - Zentrale Lage - Sonniges Wohnzimmer - komplett möbliert und ausgestattet - Raumhöhe von 2.60 m - Hochwertiger Parkettboden - beste Infrastruktur - trockenes Kellerabteil Öffentliche Verkehrsanbindung: unmittelbarer Nähe: - Straßenbahn Station Oberzellergasse: Nr 71 - Bus: 77A, 74A - U3- Kardinal- Nagl-Platz- in nur 7 Gehminuten erreichbar - Wien Rennweg - S7 zum Flughafen - nur 13 Gehminuten entfernt Schulen, Kindergärten, Supermärkte und Ärzte sind in wenigen Gehminuten erreichbar. 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. Fotos@RealAgency The champagne in the fridge is already waiting for the first tenant. Fantastic opportunity! Only 4 subway stops away from the Inner City. This freshly renovated 2-room apartment on the 2nd floor is perfect for anyone who wants to move in immediately. The fact that it is fully furnished and equipped makes the move even easier – you don't have to worry about anything. The large communal garden in the courtyard is an additional bonus, providing space to relax and unwind. Just pack your bags and move in. It can be that simple. Welcome to your new home! The living area is approximately 51 m² and divided as follows: - Entrance hall with wardrobe - Sunny living room (approx. 25 m²) with a high-quality equipped kitchen featuring Siemens appliances, a washing machine, and a view of the garden - Large bedroom (approx. 13 m²) - Bathroom with shower, sink, towel radiator and toilet HIGHLIGHTS: - First occupancy - Central location - Sunny living room - Fully furnished and equipped - Ceiling height of 2.60 m - High-quality parquet flooring - Excellent infrastructure - Dry cellar compartment Public transport connections in the immediate vicinity: - Tram station Oberzellergasse: Line 71 - Bus: 77A, 74A - U3 - Kardinal-Nagl-Platz - reachable in just 7 minutes by foot - Wien Rennweg - S7 to the airport - only 13 minutes by foot Schools, kindergartens, supermarkets, and doctors are within a few minutes" walk. For questions or to schedule a viewing appointment, please contact Ms. Sabine Nanni at +43 664 889 285 85 or sabine.nanni@hubner-immobilien.com.

Photos@RealAgencyAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1292,44
Betriebskosten	€	177,56
Umsatzsteuer	€	0

Gesamtbetrag € 1470

Heizwärmebedarf: 87.9 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamten 1.92

ergieeffizienz: