

**Stilvoll renovierte Altbauwohnung im 3.Bezirk. Citynaher  
Lifestyle mit besonderem Flair.**



Essbereich

**Objektnummer: 3610\_7583**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1900
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,78
<b>Kaufpreis:</b>	460.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



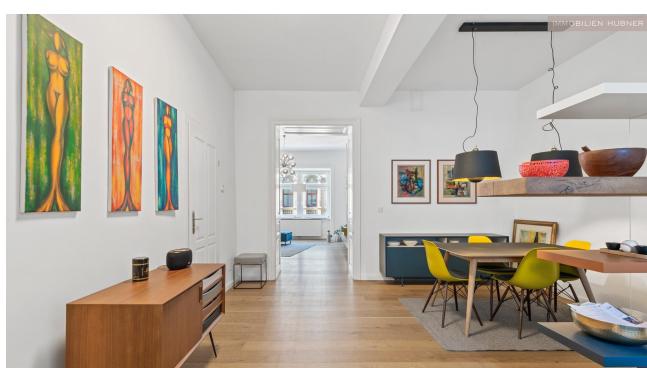
**Sabine Nanni**

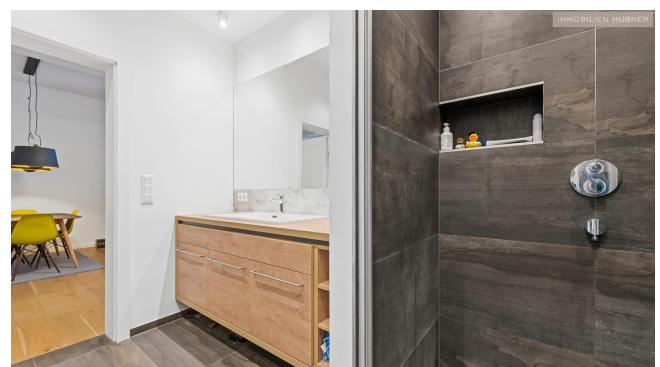
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

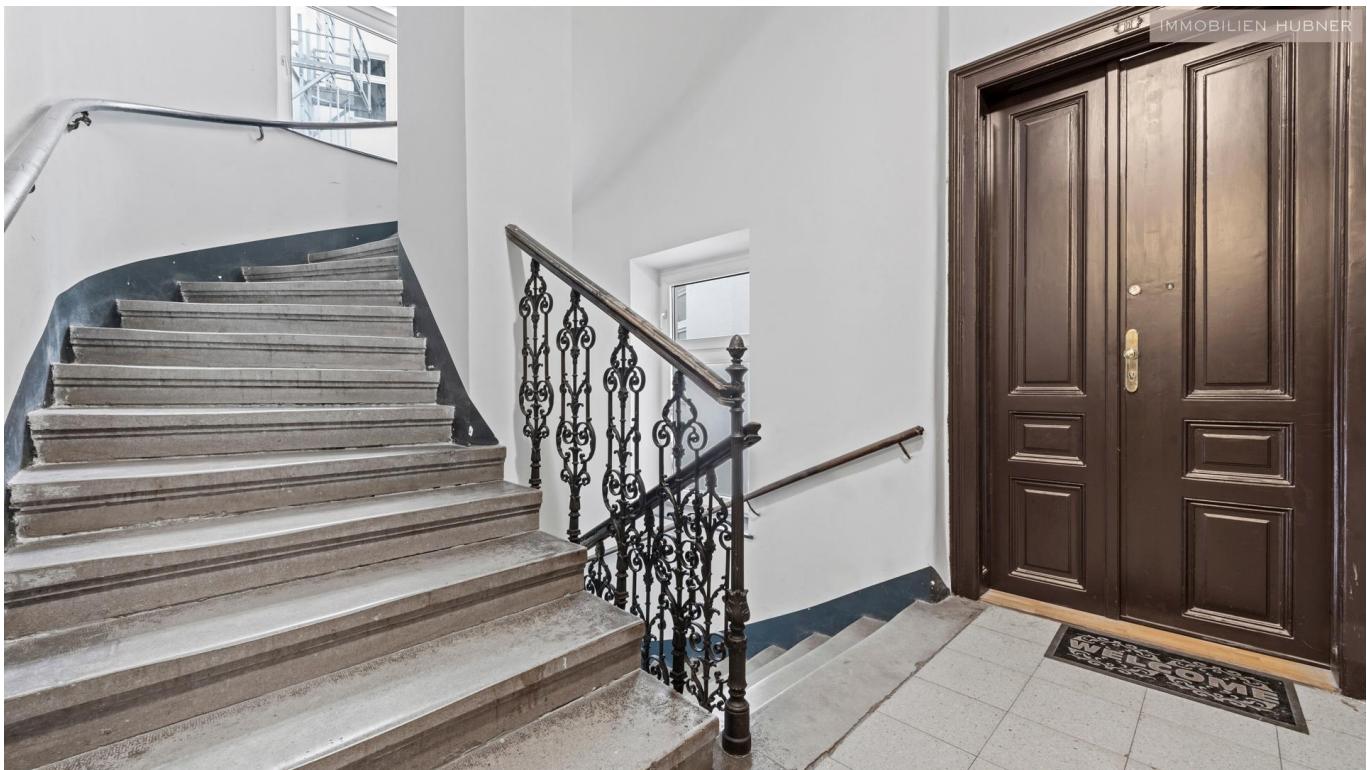
H +43 664 889 285 85

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









# Objektbeschreibung

Erleben Sie alle Vorteile der zentralen Lage und genießen Sie dennoch das grüne Erholungsgebiet im Prater.

Diese top renovierte Altbauwohnung im 2. Liftstock bietet Ihnen eine hervorragende Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel und die Möglichkeit, das pulsierende Stadtleben in vollen Zügen zu genießen. In nur 10 Gehminuten erreichen Sie den beliebten Rochusmarkt.

Der gemütliche Wohnraum mit einer großen Fensterfläche lädt zum Entspannen ein. Die moderne Küche ist mit erstklassigen Geräten ausgestattet und der angrenzende Essbereich bietet ausreichend Platz für gemeinsame Mahlzeiten und gesellige Runden.

Das Schlafzimmer ist ruhig gelegen mit Blick in den Innenhof, was für eine angenehme Nachtruhe sorgt. Hier finden Sie den perfekten Rückzugsort nach einem langen Tag.

Die Wohnfläche beträgt ca. 80m<sup>2</sup> und gliedert sich wie folgt:

- großzügliches Wohnzimmer (ca.22m<sup>2</sup>)
- komplett ausgestattete Küche (Geräte von Siemens, Gasherd, Dunstabzug, Backofen und Geschirrspüler, Kühl- Gefrierkombination) mit Essbereich (ca.31m<sup>2</sup>)
- ruhiges Schlafzimmer (ca.19m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (ca.8m<sup>2</sup>)
- separates WC

HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- Stilvoll renovierte Wohnung
- hochwertiger Eichenparkett
- exklusive Ausstattung der Bäder
- Raumhöhe von 3.30 m
- Innenhof mit Abstellplatz für Fahrräder

- sehr gute Infrastruktur
- Zentrumsnah, 5 Min. mit der U3 zum Stephansdom
- einzigartige Freizeit und Erholungsflächen im Prater

Die derzeitige monatliche Vorschreibung für die Wohnung beträgt € 458,34 brutto.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

U3- Station Kardinal- Nagl-Platz, in nur 3 Gehminuten erreichbar

Bus: 77A, 74A

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 28 585 oder [sabine.nanni@hubner-immobilien.com](mailto:sabine.nanni@hubner-immobilien.com) gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichen Erforderungen:

1  
0  
1  
.7  
k

K  
I  
a  
s  
s  
e

F1  
a.  
k7  
t 8  
o  
r