

**Sonnige Dachgeschosswohnung mit großem Balkon ++
RUSTENFELD SIEDLUNG**



Wohnraum

Objektnummer: 3610_3310

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,65
Kaufpreis:	359.000,00 €
Provisionsangabe:	
	3.00 %

Ihr Ansprechpartner



Robert Fried

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

IMMOBILIEN HUBNER



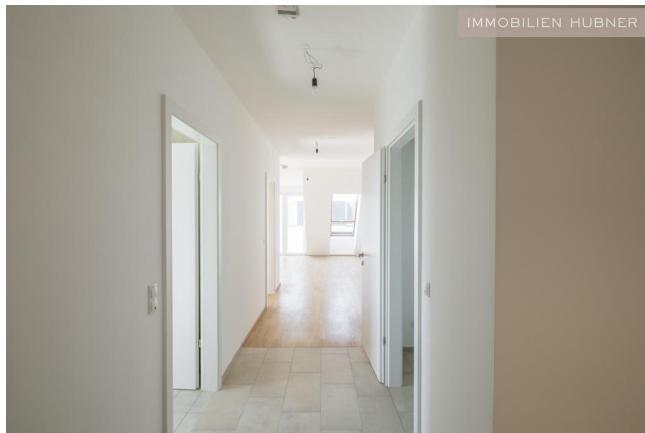
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

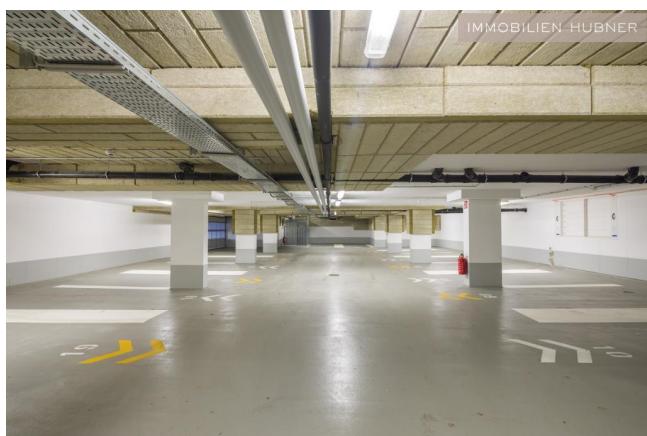


IMMOBILIEN HUBNER



Nutzflächen	davon Raumhöhe unter 1,5m
AR 11.60 m ²	
Bad 7.31 m ²	
DSAR 6.35 m ²	DSAR 6.35 m ²
Vorr. 8.00 m ²	
WC 3.42 m ²	
Wohnküche 34.26 m ²	2 x DS 5.56 m ²
Zimmer 11.58 m ²	
(72.52 m ²)	11.91 m ²
Freiflächen	
Balkon 6.53 m ²	

IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

GREENSIDE APARTMENTS -- AM RANDE DER STADT

Zwischen Rustenfeldgasse und Himbergerstraße erwartet Sie diese schöne, hochwertige Neubauwohnung (72,52m²), entstanden 2018, in ruhiger Lage und mit großem SÜD-Balkon. Zur Ausstattung gehören exklusive Sanitär Armaturen, Internet- Anschlüsse und Kabel-TV, Gegensprechanlage, Fahrradabstellraum, Kellerabteil, hauseigene Tiefgarage, sowie eine moderne Liftanlage vom Keller bis ins Dachgeschoß.

Diese moderne Wohnung besticht durch ihre optimale Raumaufteilung und gliedert sich wie folgt:

RAUMAUFTHEILUNG IN STICHWORTEN

- geräumiger Vorraum
- großes Wohnzimmer mit Ausgang zum Balkon
- offene Küche (unmöbliert)
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken und Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- ein weiterer Stauraum mit ca. 6.35 m²
- WC mit Handwaschbecken

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Baujahr 2018
- großer, sonniger Balkon
- Parkettboden
- hochwertiges Bad
- Feinsteinzeug in allen Nassräumen
- Fußbodenheizung
- Hauszentralheizung mit Thermischer Solaranlage
- hauseigene Tiefgarage (je nach Verfügbarkeit anmietbare Stellplätze oder erwerbbare)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobuslinien: 226, 227, 266
- U1 - Station Oberlaa (in 7 Minuten mit Bus entfernt)

MONATLICHE KOSTENAUFSTELLUNG

- Betriebskosten € 94,43 zzgl. 10% = € 175,50
- Reparaturrücklage Wohnung € 71,50
- Aktuelle monatliche Betriebskosten (2025) gesamt: € 264,55 /Monat

____Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 34.0 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.65

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A+

energieeffizienz: