

**TOP-PREIS nur EUR 3413 pro m²!!! Ruhige  
Neubauwohnung in saniertem Gebäude mit  
Vollwärmeschutz! Große Loggia! Grünblick!**



sonnige Loggia mit Grünblick

**Objektnummer: 3610\_7725**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Baujahr:</b>	1961
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	10,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 30,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,31
<b>Kaufpreis:</b>	210.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

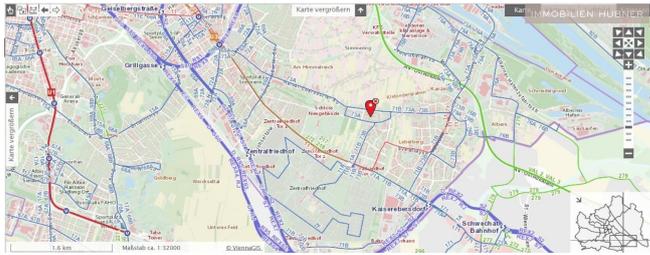
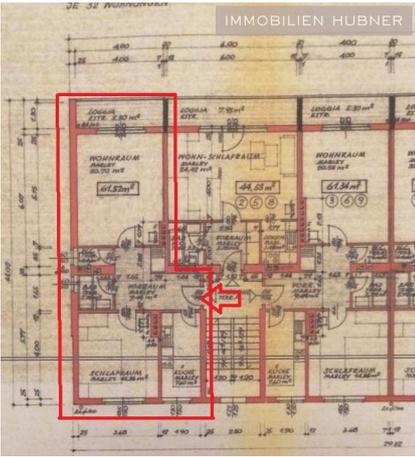


**Kerstin Fried**

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









## Objektbeschreibung

### LEBEN AUF DER SONNENSEITE!!!!

In den Verkauf gelangt eine absolut helle, top aufgeteilte Neubau-Wohnung mit 61,52m<sup>2</sup> Nutzfläche, davon 5,3m<sup>2</sup> sonnige Loggia mit Grünblick im 11. Bezirk in der Kaiser-Ebersdorfer-Straße in Hofruhelage.

Das Gebäude (Baujahr 1961) wurde im Jahr 2022 aufwändig thermisch saniert (Vollwärmeschutz).

Auch die Wohnung befindet sich in einem ausgesprochen gepflegten und guten Zustand. Die Fenster wurden 2022 erneuert (Thermofenster). Die elektrische außenliegende Beschattung lässt sich mit Fernbedienung steuern.

Im Keller steht Ihnen ein großzügiger Einlagerungsraum (10m<sup>2</sup>) zur Verfügung.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- zentraler Vorraum
- Wohnzimmer
- separate Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und Waschbecken
- WC
- 1 Abstellnische im Vorraum
- sonnige Loggia
- Kellerabteil

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- top-saniertes Gebäude inkl. Vollwärmeschutz
- ruhig!! (zum Innenhof orientiert)
- Fenster 2022 erneuert
- elektrische Vorbaurolläden mit Fernbedienung
- Sicherheitstür ÖNORM B5338-WK3
- hell und freundlich
- optimale Raumaufteilung
- Querlüften möglich
- alle Zimmer zentral begehbar
- gute Infrastruktur
- Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar

### OPTIMALE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobuslinien 73A, 73B, 71B in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinie 11, 71

- S-Bahn (Zentralfriedhof)
- Regionalbuslinien 217, 218, 272

#### MONATLICHE KOSTEN

- Rücklage 89,99
- Betriebskosten 168,55

Netto gesamt 258,54

- 10% USt 16,86

Summe EUR 275,40

- Gas - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet
- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, o.Ä.

??

#### RÜCKLAGE und Jahresabrechnung 2024:

Der Stand der Rücklage war per 31.12.2024 aufgrund der thermischen Generalsanierung mit EUR 125.473,24 im negativen Bereich.

Das Sanierungsdarlehen wird per 05.06.2037 vollständig getilgt sein. (Anteil für die gegenständliche Wohnung ca. EUR 7400,-)

#### Kontakt:

Frau Kerstin Fried

Tel: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 30.5

Einheit: kWh/(m²a)

Klasse Heizwärmebedarf: B

Heizwärmebedarf:

f:

Faktor Gesamtwärmebedarf: 1.31

Heizwärmeenergieeffizienz:

Effizienz:

Klasse Energieeffizienz: C

Faktor Gesamtwärmeenergieeffizienz:

Effizienz:

Effizienz: