

## Top-sanierte, ruhige Altbauwohnung mit 4,5m<sup>2</sup> Balkon



Wohnzimmer

Objektnummer: 3610\_2731

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 76,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,44
<b>Kaufpreis:</b>	299.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner

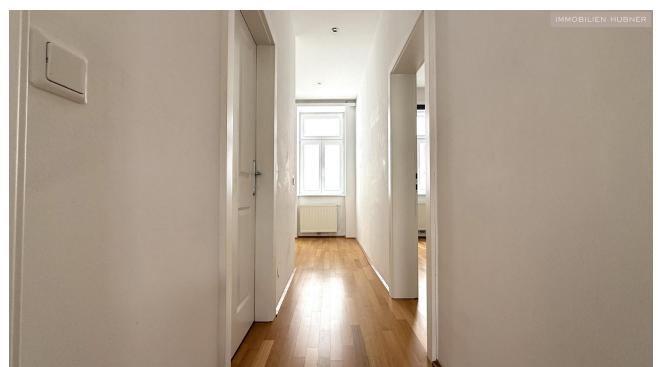


### Kerstin Fried

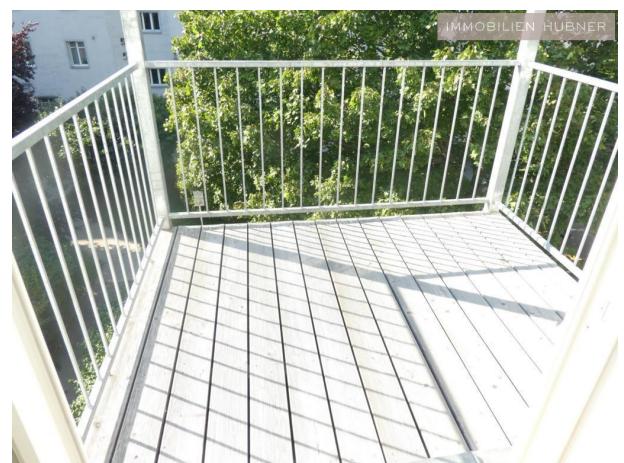
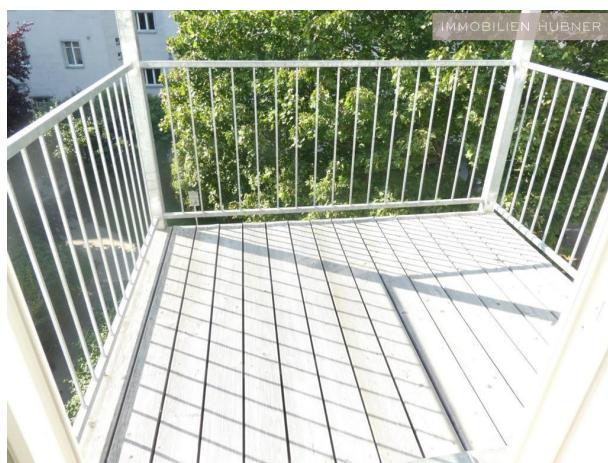
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

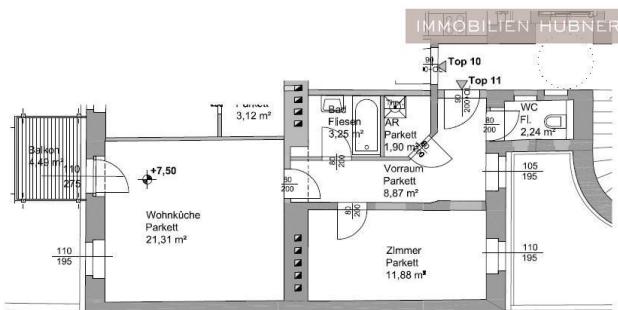
H +43 664 88 730 881

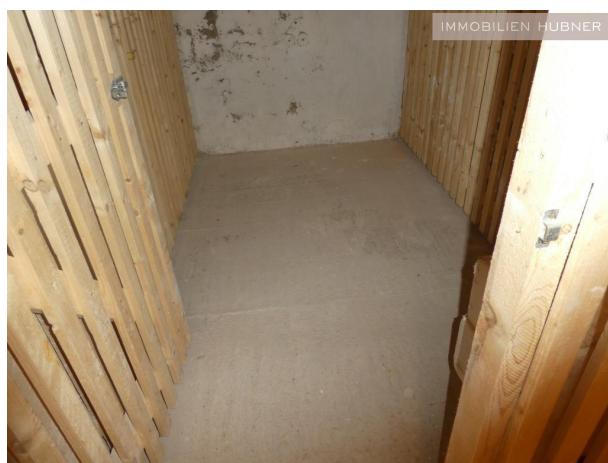














IMMOBILIEN HUBNER



# Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt diese generalsanierte Altbauwohnung mit großem Balkon in einem wunderschönen Gebäude in ruhiger Lage in der Nauseagasse.

Sie befindet sich im 2. Liftstock und verfügt über eine hochwertige Ausstattung und besonders gute Raumaufteilung.

## RAUMAUFTeilung in Stichworten

- Vorräum (8,87m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer mit offener Küche (21,31m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer mit Einbauschrank (11,88m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Badewanne (3,25m<sup>2</sup>)
- WC mit Waschbecken und Fenster (2,24m<sup>2</sup>)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (1,90m<sup>2</sup>)
- großer, sonniger Balkon (4,49m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil

## Highlights auf einen Blick

- top saniert
- super hell
- hofseitig und ruhig, kein Fenster zur Straße
- großer, sonniger Balkon
- Grünblick
- Parkettboden
- perfekte Raumauftteilung, zentral begehbar
- moderne, hochwertige Ausstattung
- voll ausgestattete Küche
- großer Schrank (PAX) im Schlafzimmer
- teilweise Spotbeleuchtung
- großer Aufzug (Zugang im Innenhof, barrierefrei)
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum + Abstellmöglichkeiten im Innenhof
- sehr gute Infrastruktur
- Geschäfte für täglichen Bedarf fußläufig erreichbar
- repräsentativer Altbau

## SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinien: 10, 44, 2
- Autobuslinie: 46A, 46B
- Schnellbahn S45

## MONATLICHE KOSTEN

Rücklage EUR 50,00  
Rücklage Lift EUR 5,00  
Betriebskosten EUR 103,85  
Betriebskosten Lift EUR 29,18  
anteilige Umsatzsteuer EUR 13,30  
Summe EUR 201,33

Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

**KONTAKT:**

Frau Kerstin Fried  
Mobil: +43 664 88 730 881

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

Heizwärmeb76.7  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz C  
wärmebedar  
f:  
Faktor Gesa 1.44  
mtenergieeff  
izienz: