

**NUR EUR 4345 pro m²!!! Für Eigennutzer und Anleger!!!
Ruhelage und Blick ins Grüne!!!**



Zimmer (1)

Objektnummer: 3610_7761

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	1965
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 72,00 kWh / m² * a
Kaufpreis:	239.000,00 €
Provisionsangabe:	

3.00 %

Ihr Ansprechpartner



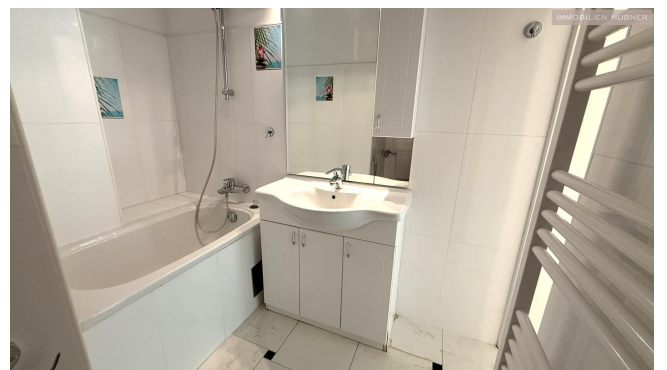
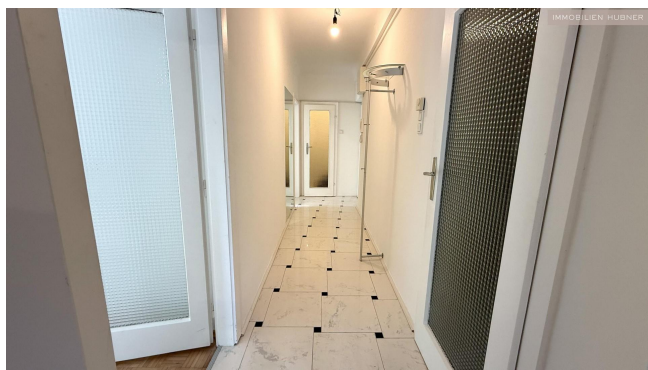
Kerstin Fried

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

H +43 664 88 730 881

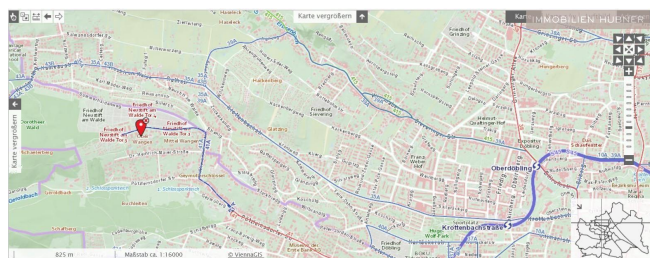
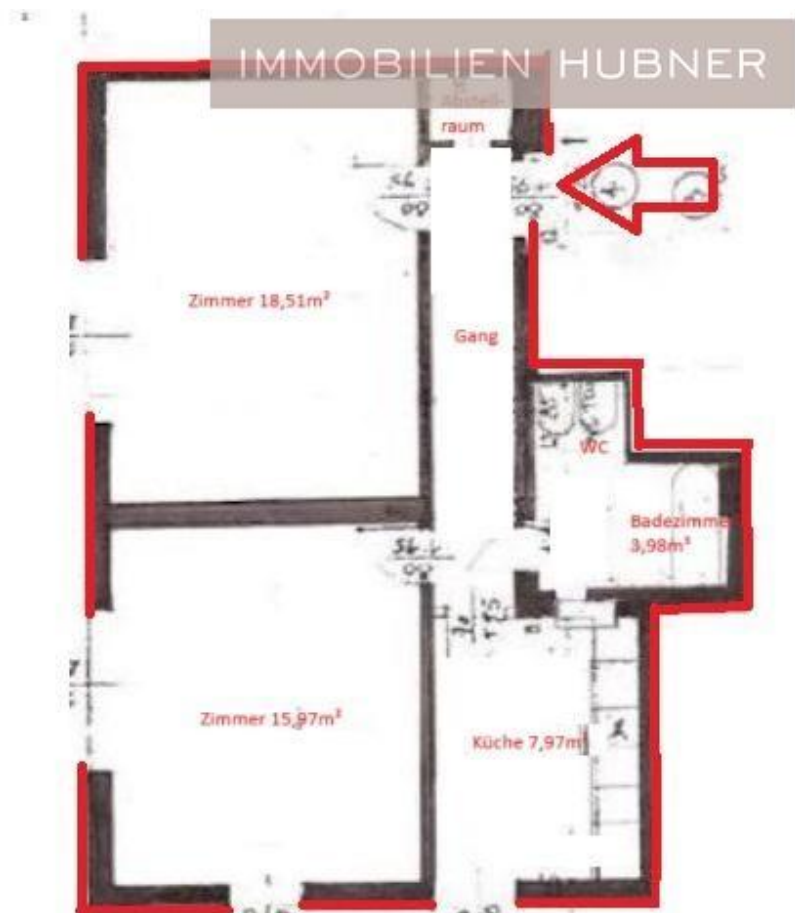
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

PÖTZLEINSDORFER HÖHE!!! Großzügig geschnittene, helle Eigentumswohnung (ca. 54,81m²) mit Blick ins Grüne in RUHELAGE!

Sie befindet sich im 1. Halbstock (nicht barrierefrei erreichbar) eines 1965 errichteten Neubaus mit großzügigem Gemeinschaftsgarten.

Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken ein ANGEMESSENER MIETZINS zur Anwendung kommt.

Die aktuelle Reparaturrücklage der Liegenschaft beträgt ca. € 150.000,00 (Stand: 18.06.2025).

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN:

- Vorraum und Gang
- Abstellraum / Garderobe
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer mit Wanne, Waschmaschinenanschluss und WC
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- optimale Raumaufteilung / super Grundriss
- alle Zimmer zentral begehbar
- schöner Eichendielen-Parkettboden
- besonders hell
- Blick ins Grüne
- Ruhelage
- voll ausgestattete Küche inkl. Elektrogeräten (Kühl-Gefrier-Kombi, Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug), Geschirrspüler
- beliebte Lage!!!
- günstige Betriebskosten
- "ready-to-move-in"
- Gemeinschaftsgarten

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobuslinie: 41A in unmittelbarer Nähe
- Autobuslinie: 35A, 43B, 39A
- Straßenbahnlinie: 41
- Schnellbahn S45 (Station Krottenbachstraße oder Gersthof)

Monatliche Kosten:

- Betriebskosten EUR 120,07 10%

- Reparatur-Fonds EUR 41,40 0%

Netto gesamt EUR 161,47

10% USt EUR 12,01

Summe EUR 173,48

- =====
- Gas und Strom... nach Verbrauch
 - ggf. Internet / TV / Haushaltsversicherung o.Ä.

KONTAKT

Frau Kerstin FRIED

Mobil: +43 664 88 730 881

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

Heizwärmebedarf 72,0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz C

wärmebedarf

f: