Blick aufs Wasser vom OBELIX-TURM

Objektnummer: 3610_7837

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 41,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,15
Kaufpreis:	499.000,00 €

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

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

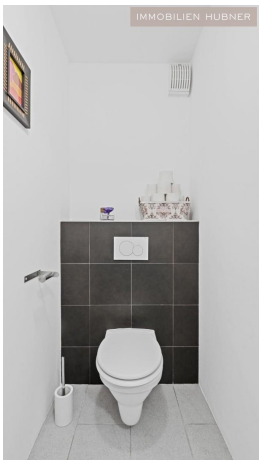
IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER
VIENNA
BAD

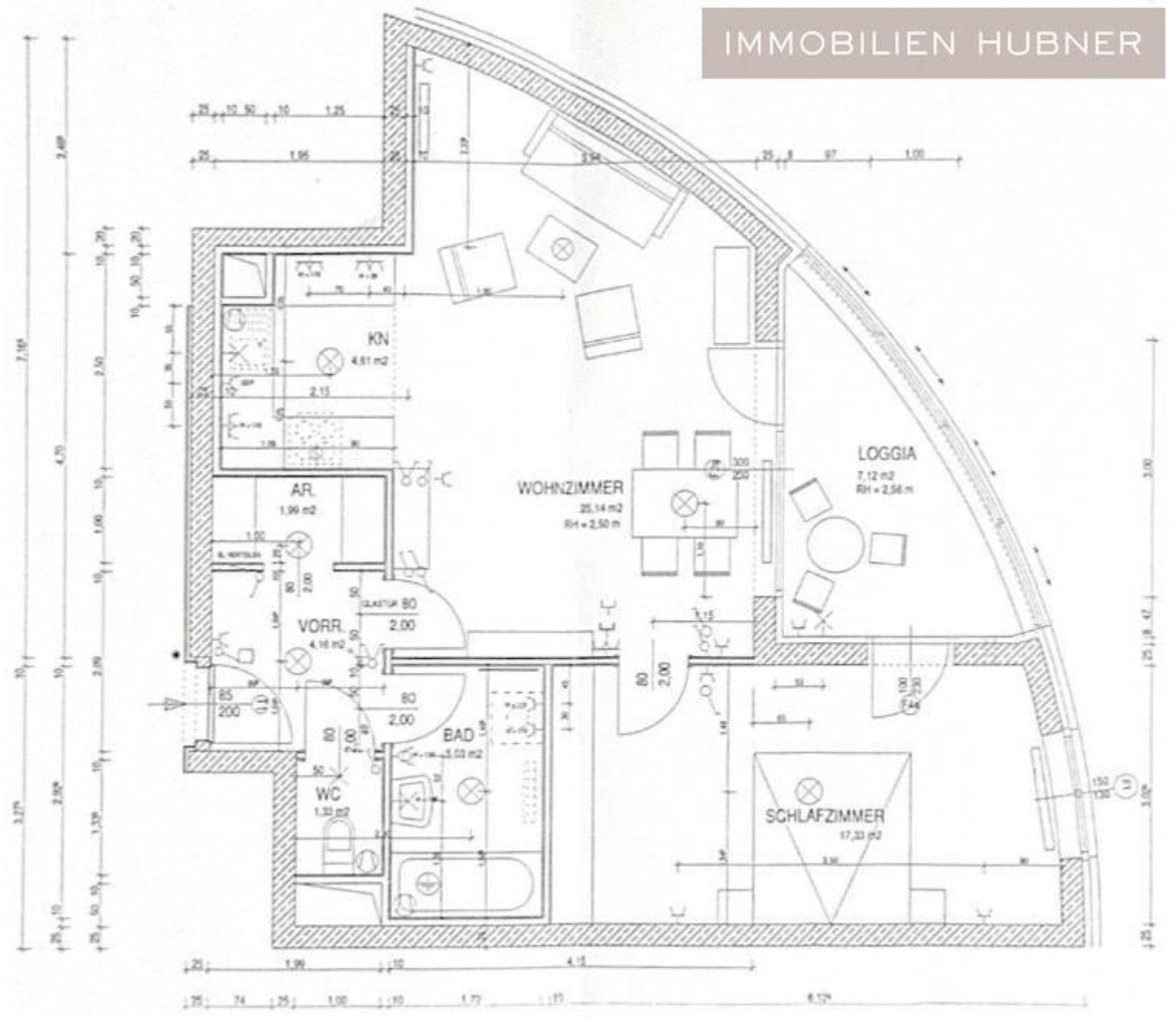
IMMOBILIEN HUBNER
gorenje

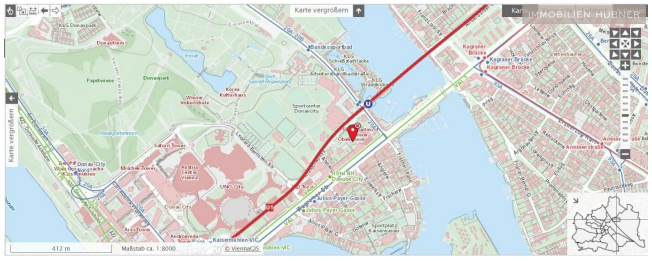

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HÜBNER

IMMOBILIEN HÜBNER

IMMOBILIEN HÜBNER





IMMOBILIEN HUBNER

IMMY 2020 GOLD
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2021 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2022 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

In den Verkauf gelangt diese großartige, hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Neubau-Wohnung mit 66,71m² Wohnnutzfläche, davon 7,12m² Loggia im OBELIX TURM in zweiter und somit verkehrsberuhigter Lage auf der Wagramer Straße.

Sie befindet sich im 7. OG und verfügt über einen wunderbaren Weitblick mit seitlicher Sicht auf die Alte Donau.

Die Infrastruktur kann als optimal beschrieben werden. Die U1 Station "Alte Donau" befindet sich in unmittelbarer Nähe, sowie auch die Autobuslinie 20A. Verschiedene Geschäfte für den täglichen Bedarf erreichen Sie fußläufig in 2 Minuten.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN
• Vorraum und Garderobe
• großzügiges Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche
• Schlafzimmer
• Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
• WC
• 7,12m² große Loggia
• Kellerabteil

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE
• Urbanes Wohngefühl im OBELIX TURM
• 7. OG (erreichbar mit 2 Personenaufzügen und einem Lastenaufzug)
• sehr hell
• genialer Weitblick
• effiziente Raumaufteilung
• Panoramafenster von der Loggia
• ostseitige Orientierung
• Bad und WC getrennt
• Tischlerküche mit E-Herd samt Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Spüle, Kühl-Gefrier-Kombi
• Kellerabteil
• mehrere Fahrradabstellräume
• Waschküche mit Waschmaschine und Trockner
• Kinderspielraum
• bei Bedarf Garagenplatz im Haus um nur EUR 70,50 mtl.
• sehr gute öffentliche Verkehrsanbindung
• optimale Infrastruktur

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG
• U1 Alte Donau

• Autobuslinie 20A
• Autobuslinie 20B
• Nightbuslinie: N25
• Straßenbahnlinie 25
• Airport Bus Haltestelle (U1/Arcotel)
• nur 7 U-Bahn-Stops zum Stephansplatz

BESONDERE LAGE / INFO
• Kaiserwasser
• Alte Donau
• Gänsehäufel
• Donauinsel
• VIC (Vienna International Center)

MONATLICHE KOSTEN
• Betriebskosten/Verwaltung inkl. Ust und Reparaturrücklage EUR 219,22
• Fernwärme (Heizung, Warmwasser) nach Verbrauch
• Strom nach Verbrauch
• bei Bedarf Garagenplatz EUR 70,50

Die Rücklage per aktuellem Buchungsstand ergibt ein Guthaben von EUR 362.600,00

Für Rückfragen stehen wir Ihnen sehr gerne zur Verfügung!

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	41.31 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:	B
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.15