

## **Super-ruhige, großzügig geschnittene Neubauwohnung mit Blick ins Grüne**



Außenansicht

**Objektnummer: 3610\_7858**

**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 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:           | 2                                |
| Bäder:            | 1                                |
| WC:               | 1                                |
| Heizwärmebedarf:  | C 72,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Kaufpreis:        | 239.000,00 €                     |
| Provisionsangabe: |                                  |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

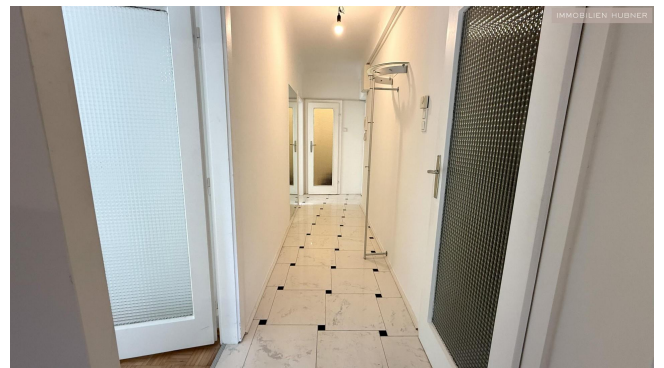
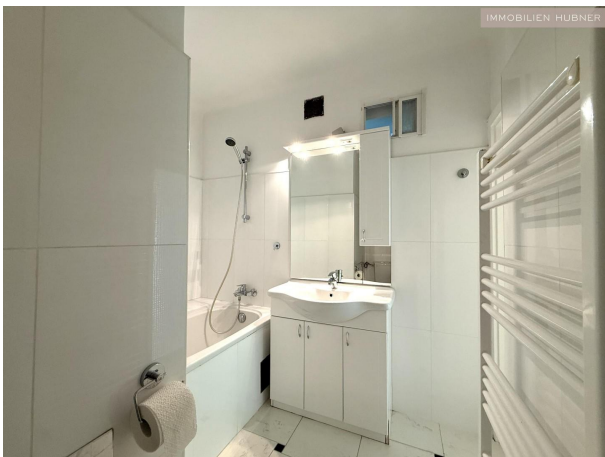


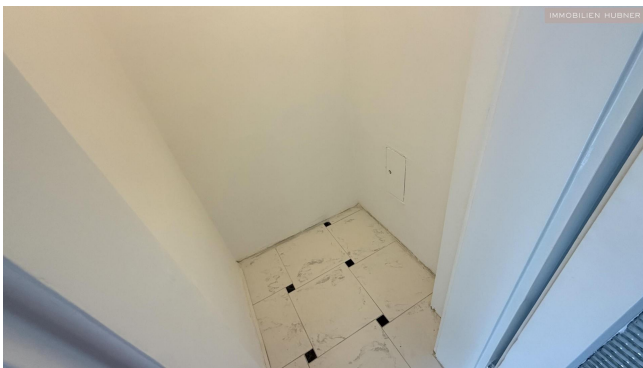
### Robert Fried

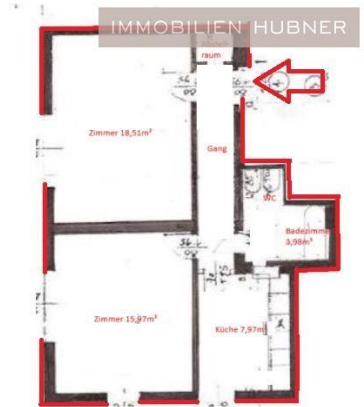
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

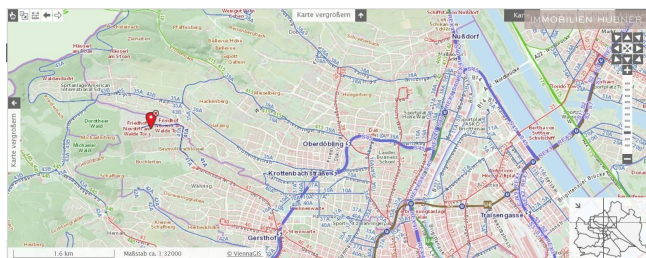
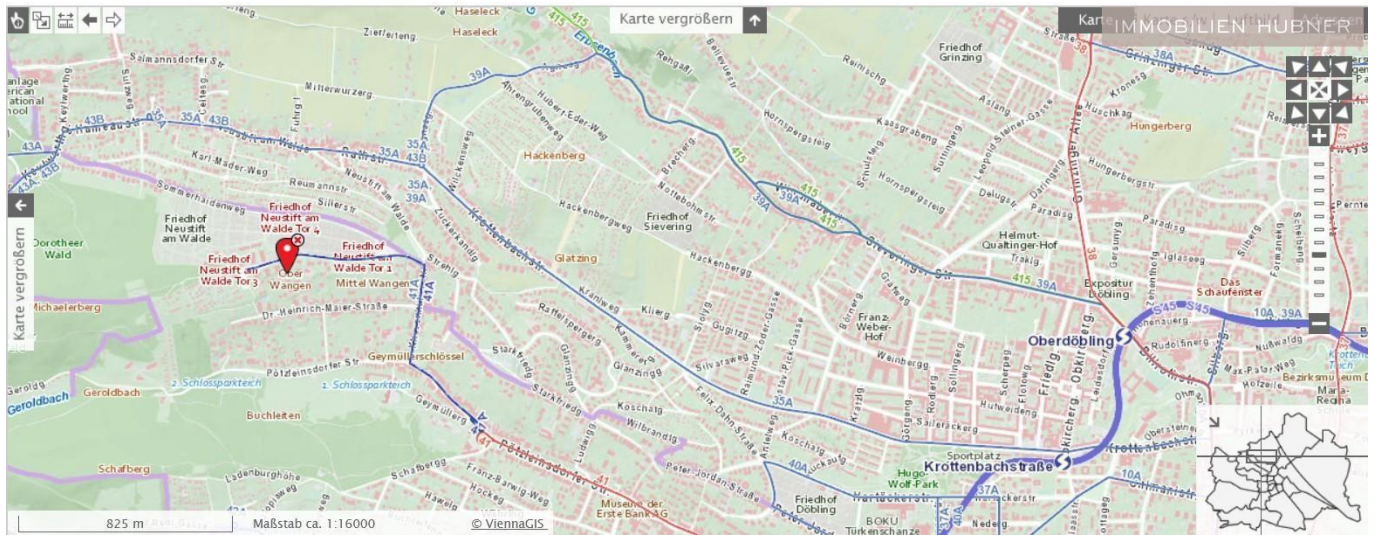
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











## 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.

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)

### GÜNSTIGE 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](mailto:kerstin.fried@hubner-immobilien.com) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf 72.0

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz C

wärmebedarf

f: