

## **Eigennutzer oder Anleger aufgepasst!!! Schöne 2 Zimmer Wohnung**



Wohnzimmer mit offener Küche

**Objektnummer: 3610\_3811**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	1953
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 99,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<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

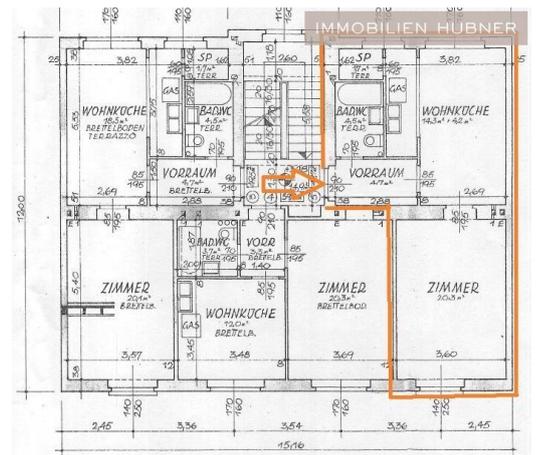


IMMOBILIEN HUBNER

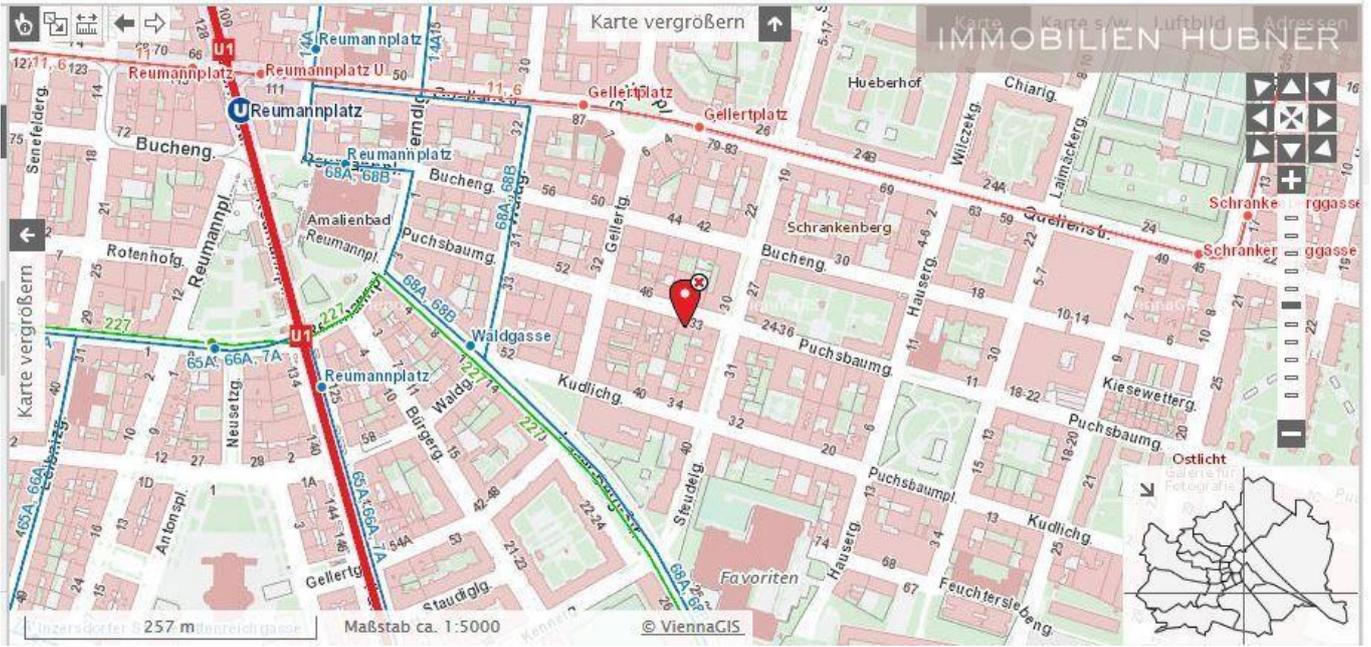


IMMOBILIEN HUBNER









IMMOBILIEN HUBNER



## Objektbeschreibung

2-Zimmer-Neubauwohnung (48,90m<sup>2</sup>)

"ready to move in"

erneuerte Fenster (Außenjalousien, Fliegengitter)

U1-Nähe

Top-Zustand

Sie befindet sich im 1. OG (ohne Lift).

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Abstellraum mit Waschmaschine
- Kellerabteil
- GARTENMITBENUTZUNG

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- top Zustand
- sonnig und hell
- erneuerte Fenster inkl. Außenbeschattung und Fliegengitter
- tolle Raumaufteilung
- "ready to move in"
- gute Infrastruktur
- U1-Nähe
- ruhige Gasse
- perfekt für Anleger

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinie: 11, 6
- Autobuslinie 65A, 68A, 68B
- U1 Reumannplatz

### MONATLICHE KOSTEN

- BK Haus: € 176,76 netto
- Rücklage: € 127,43

GESAMT inkl. USt: € 321,87

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

Die Rücklage beträgt per Ende 2024 rund 152.473,92 Euro.

#### 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:

99.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heiz C

wärmebedarf

f: