

Moderne 4-Zimmer-Wohnung mit Grünblick & 2 Balkonen in Top Lage im 7. Bezirk!



Blick Andreasplatz

Objektnummer: 3610_8017

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	114,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Stellplätze:	2
Heizwärmebedarf:	69,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,87
Gesamtmiete	2.200,00 €
Kaltmiete (netto)	1.873,32 €
Kaltmiete	2.200,00 €

Ihr Ansprechpartner



Sabine Nanni

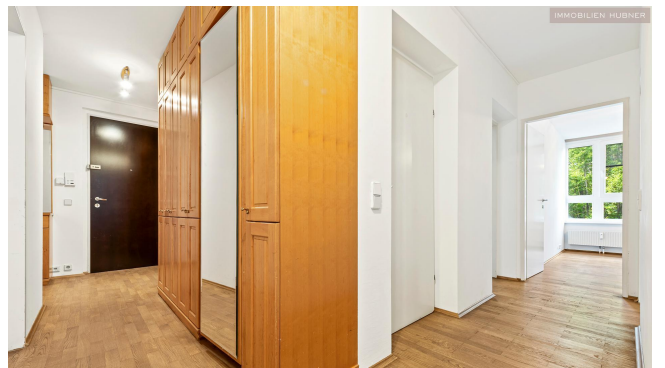
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

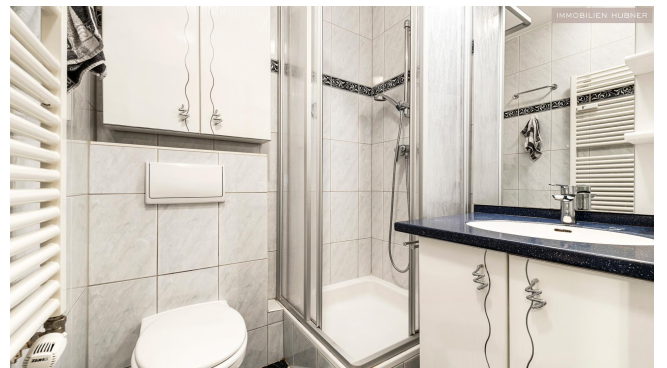
H +43 664 889 285 85

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

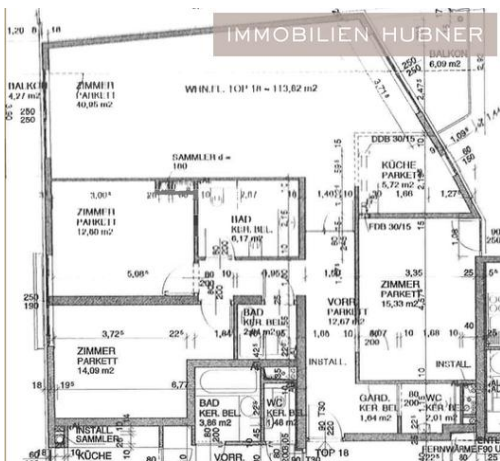












Objektbeschreibung

In der Andreasgasse, einer der begehrtesten Adressen des 7. Bezirks, nur wenige Schritte von der Mariahilfer Straße entfernt, erwartet Sie diese großzügige Wohnung mit 113,8 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss eines modernen Neubauhauses.

Highlights auf einen Blick:

- Heller Wohnraum (ca. 41m²) mit offener Küche (ca. 6m²) und Ausgang zu den 2 Balkonen mit Grünblick
- moderne Küche mit neuen Geräten von Siemens
- 3 separat begehbare Zimmer mit flexibler Nutzung (ca. 13-15 m²)
- Bad mit Dusche und WC
- Bad mit Wanne, WC, Bidet und Waschmaschine
- separates Gäste WC
- Hochwertiger Parkettboden
- 3 Räume klimatisiert
- Fernwärme
- Lift im Haus
- Gemeinschaftliche Dachterrasse zur Mitbenutzung

Zwei Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage um je € 150 brutto kommen noch zur Miete dazu sowie die aktuellen monatlichen Kosten für die Heizung (€ 144,36 brutto) und Warmwasser (€ 106,92 brutto) ergibt eine Gesamtmiete von € 2.751,28 brutto.

Lage:

Die Andreasgasse verbindet ruhiges Wohnen im Grünen mit der Nähe zum urbanen Leben. In wenigen Schritten erreichen Sie die Mariahilfer Straße mit ihren vielfältigen Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants. Parks und Kulturangebote liegen direkt vor der Haustüre, ebenso wie öffentliche Verkehrsmittel (U3, Bus- und Straßenbahnlinien), die Sie schnell in alle Teile der Stadt bringen.

Diese Immobilie vereint erstklassige Lage, hohen Komfort und viel Lebensqualität – ein idealer

Rückzugsort mitten in der Stadt.

Für Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren, steht Ihnen Frau Sabine Nanni unter 0664 889 28 585 oder sabine.nanni@hubner-immobilien.com gerne zur Verfügung.

Pictures©RealAgencyAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1873,32
Betriebskosten	€	326,68
Umsatzsteuer	€	0

Gesamtbetrag	€	2200
--------------	---	------

Heizwärmebedarf 69.43 kWh/(m²a)

:

Faktor Gesamten 1.87

ergieeffizienz: