

## URBAN-LORITZ-PLATZ: Sanierungsbedürftige 3-Zimmer-Altbauwohnung mit Balkon



Wohnzimmer mit Balkon

**Objektnummer: 3610\_8090**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1930
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	84,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 147,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 2,56
<b>Kaufpreis:</b>	449.500,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

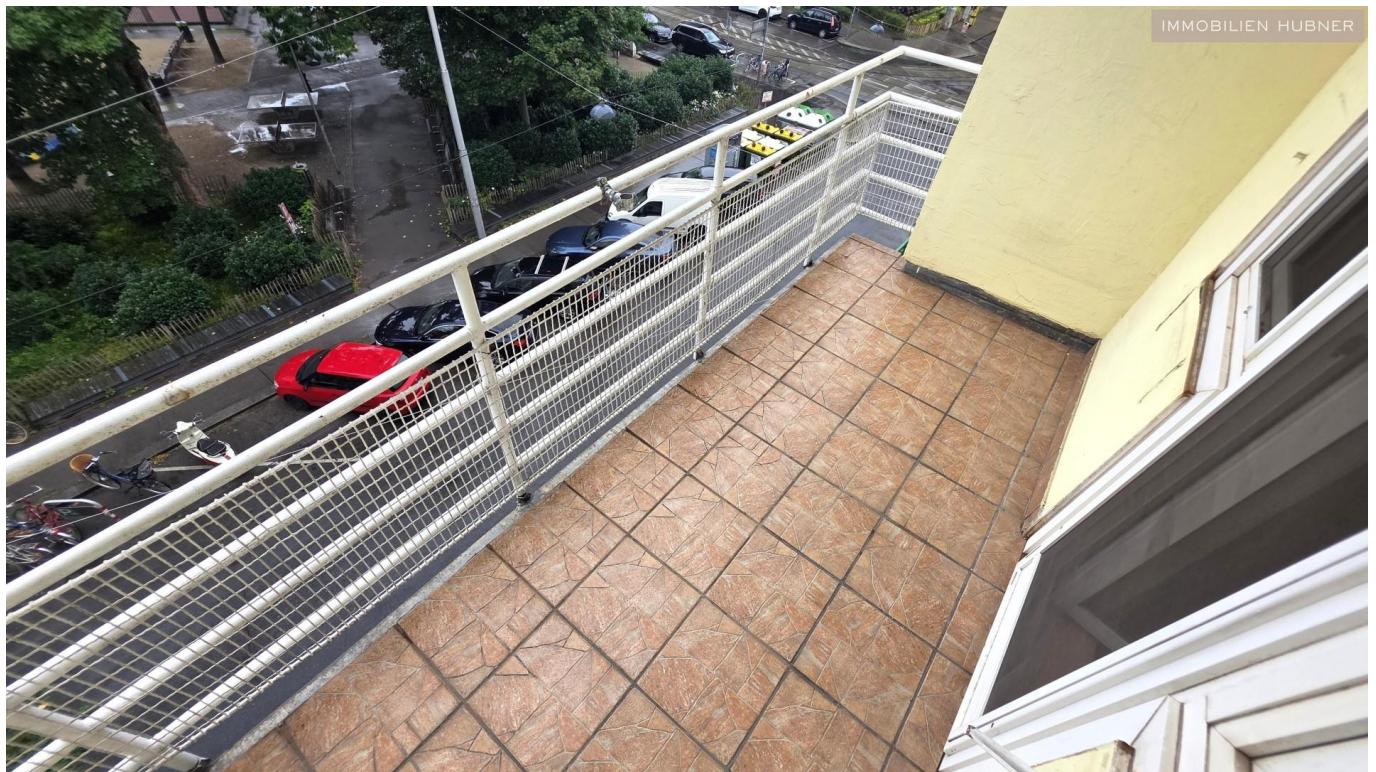
## Ihr Ansprechpartner

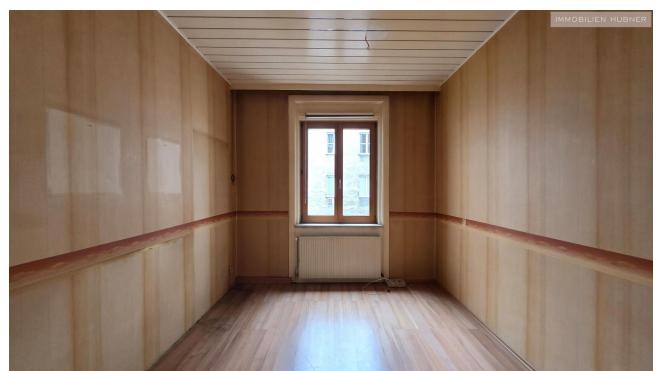


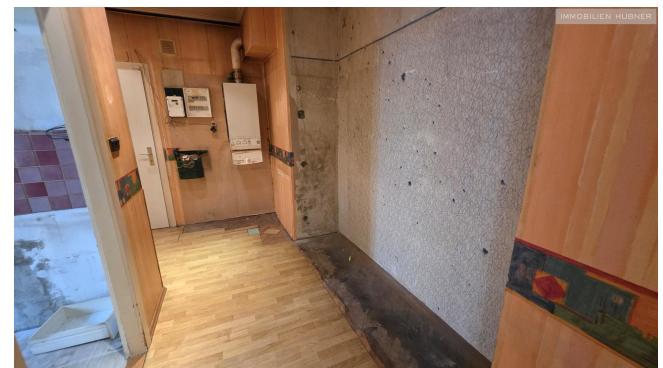
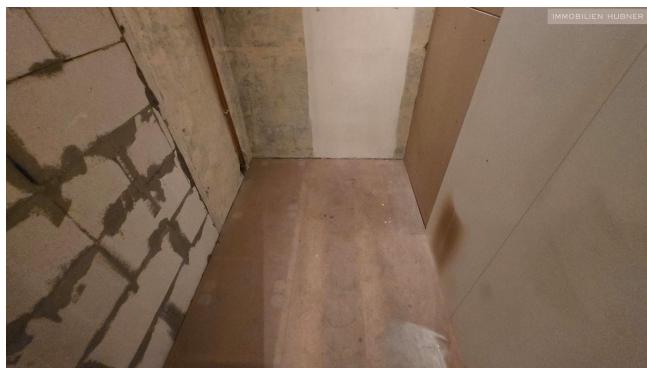
### Robert Fried

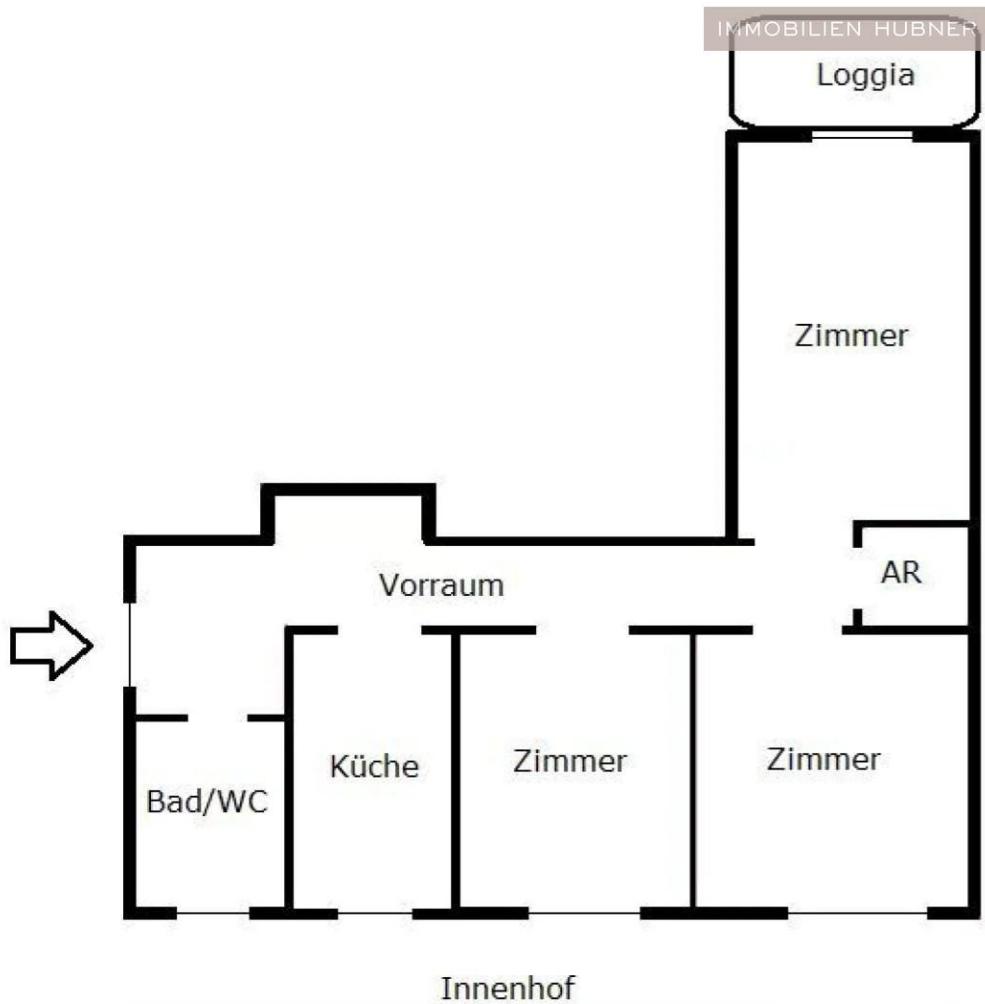
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur









# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese 3 Zimmer Wohnung mit großem Balkon im 7. Bezirk am Urban-Loritz-Platz mit fantastischer Infrastruktur.

Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock, alle Räume sind zentral begehbar. Wohnzimmer und Küche sind separat.

Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

## RAUMAUFTeilung in Stichworten

- Vorräum und Gang
- Wohnzimmer
- Balkon
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Küche
- Badezimmer mit WC
- Kellerabteil

## BESONDERHEITEN & HIGHLIGHTS

- sanierungsbedürftig
- fantastische Lage
- westseitig orientierter Balkon
- 3. Liftstock
- Grünblick
- Badezimmer mit Fenster
- großzügige Küche
- gepflegtes Haus
- U6- und Westbahnhof Nähe

## SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U6 Burggasse
- Straßenbahnlinien 5, 49, 18, 6, 9
- Autobuslinie 48A
- Westbahnhof (U3, U6, S-Bahn) in weniger als 10 Gehminuten erreichbar

## Monatliche Aufstellung Betriebskosten:

- Betriebskosten allgemein € 130,27 netto zzgl 10%
- Betriebskosten Aufzug € 15,93 netto zzgl. 10%
- Darlehen und Zinsen (Annuität I+II) € 54,67

- Rücklage Reparaturfond € 95,69
  - Wasserakonto € 34,56 zzgl. 10%
  - Monatliche Gesamtkosten: € 349,20
- Strom und Gas werden extra je nach Verbrauch und Dienstleister verrechnet.

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

#### KONTAKT

Robert Fried,

Mobil: 066488296010,

Email: [robert.fried@hubner-immobilien.com](mailto:robert.fried@hubner-immobilien.com)

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmeverbrauch: 147.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmeverbrauch:

Faktor Gesamtenergie 2.56

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt E

energieeffizienz: