

**Linzer Straße/Schönbrunn: sanierungsbedürftige, ruhige  
2-Zimmer Wohnung mit Grünblick**



Bild (1)

**Objektnummer: 3610\_8169**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1140 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1967
<b>Zustand:</b>	Teil_vollrenovierungsbed
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	63,79 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 61,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	E 3,16
<b>Kaufpreis:</b>	199.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	
3.00 %	

## Ihr Ansprechpartner



**Robert Fried**

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

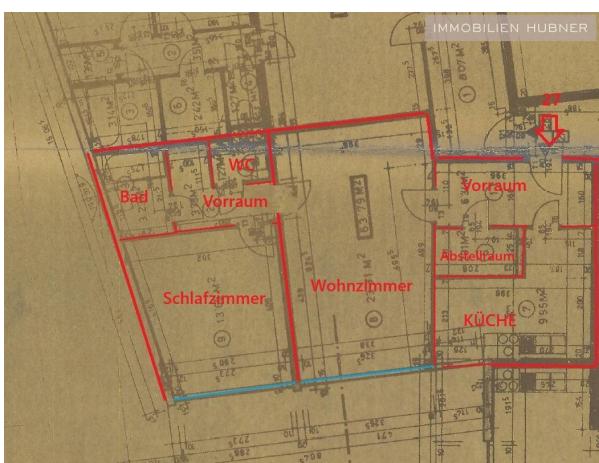
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur







IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER



IMMY 2020 GOLD  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH



IMMY 2021 SILBER  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH



IMMY 2022 SILBER  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt diese sanierungsbedürftige Neubauwohnung (BJ 1967, 63,79m<sup>2</sup>) in sehr guter Lage, in der Flachgasse, Ecke Linzer Straße im 14. Bezirk. Sie befindet sich im 4. Obergeschoß und ist barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar. Die Wohnung ist sehr gut aufgeteilt und verfügt über eine separate Küche, ein Wohnzimmer, 1 Schlafzimmer, Abstellraum, Bad und ein separates WC. Die Infrastruktur kann als optimal beschrieben werden. Die U4 und das Schloss Schönbrunn können fußläufig erreicht werden.

\*\*\*Wir machen darauf aufmerksam, dass bei einem Erwerb zu Vermietungszwecken die erzielbare Miete dem WGG (Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz) unterliegt.

## RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorräum
- Küche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche
- WC
- Abstellraum

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- tolle Raumauflistung
- zum ruhigen, grünen Innenhof orientiert
- separate Küche mit Platz für Essbereich
- U4 Nähe
- gute Infrastruktur

## GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- S-Bahn (S50)
- U-Bahn (U4)
- Straßenbahn 52, 60
- Bus 10A

## Monatliche Betriebskosten-Übersicht:

- Betriebskosten € 177,72 netto zzgl. 10% MwSt.
- Reparaturrücklage: € 100,16
- Akonto Heizung: € 91,86 zzgl. 20% MwSt.
- Akonto Warmwasser: € 40,83 zzgl. 10% MwSt.
- Darlehen Rückzahlung monatlich € 35,84
- Betriebskosten GESAMT inkl. HEIZUNG, WW und MwSt: € 486,63/Monat
- Betriebskosten exkl. Heizung und WW: € 331,49/Monat

Wenn Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

KONTAKT

Robert Fried

Mobil: 0664 88 296 010

Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

---

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 61.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergi 3.16

effizienz:

Klasse Faktor Gesam E

tenergieeffizienz: