

# Trendige Citywohnung in Toplage im 5. Bezirk. Möbliert und Einzugsbereit!



IMMOBILIEN HUBNER

Wohn-/Schlafbereich

Objektnummer: 3610\_8189

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                   |
|--------------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                   |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                        |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1050 Wien                         |
| <b>Baujahr:</b>                      | 1887                              |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 43,00 m <sup>2</sup>              |
| <b>Zimmer:</b>                       | 1,50                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                 |
| <b>WC:</b>                           | 1                                 |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | D 101,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 2,64                              |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 260.000,00 €                      |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                   |

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner

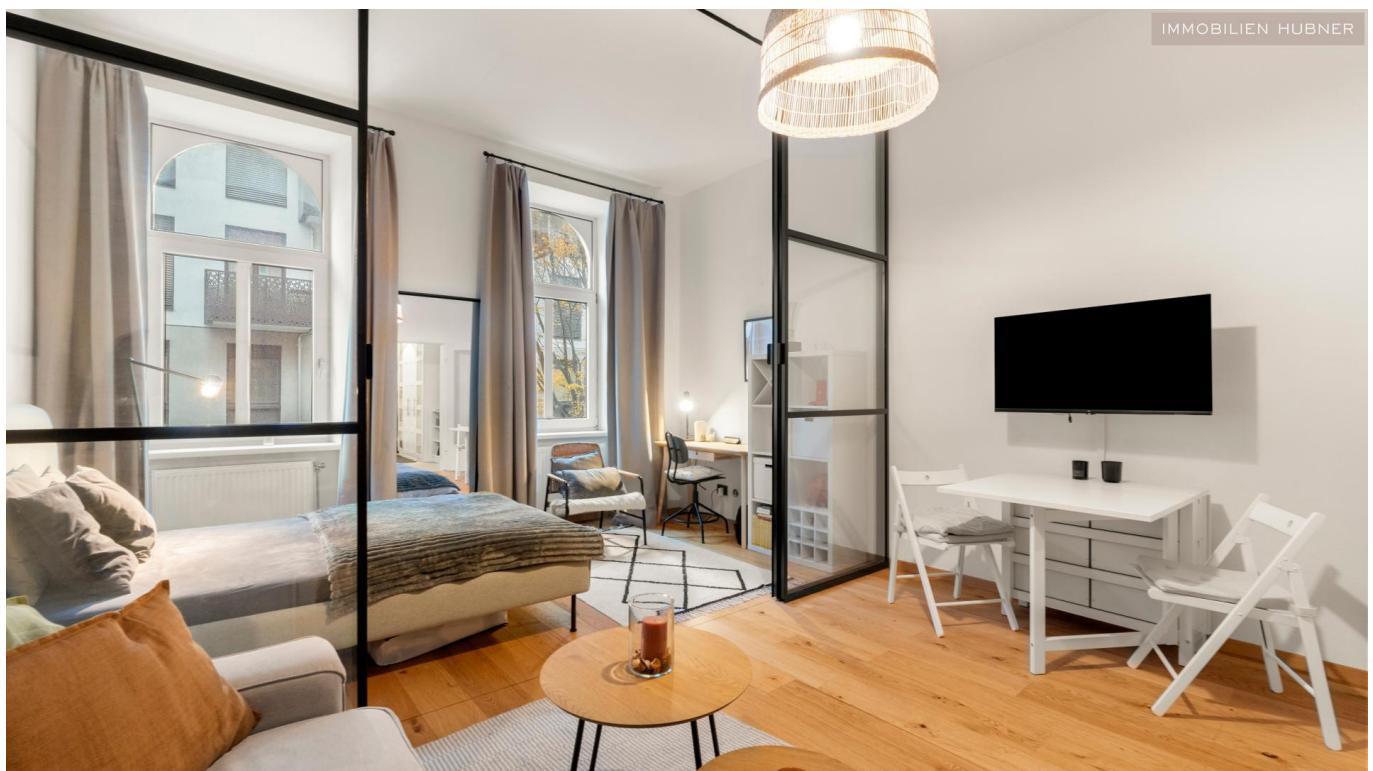


**Sabine Nanni**

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.





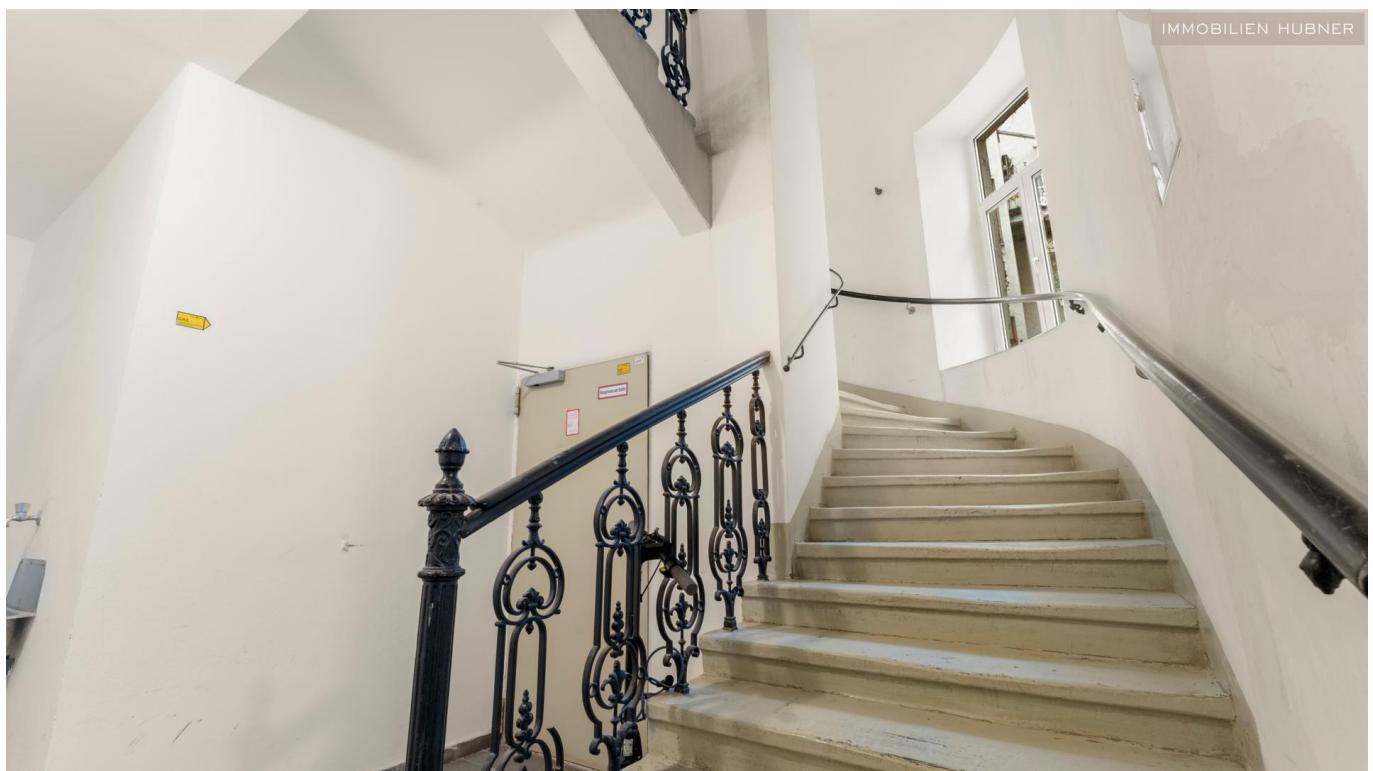
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

# IMMOBILIEN HUBNER

# Objektbeschreibung

Der Fünfte Bezirk, was macht ihn aus?

Hier mischt sich Gründerzeitcharme mit dem urbanen Puls der Stadt, in der Kreative, junge Professionals und langjährige Wiener Originale Tür an Tür leben. Margareten ist kompakt, lebendig und authentisch. Ein Bezirk, der weiß, wer er ist, und gerade deshalb so gefragt ist.

Ein ideales Zuhause für alle, die zentral, modern und komfortabel wohnen möchten. Der Schönbrunner Schlosspark befindet sich in Fahrradnähe, sowie kleine Parks und grüne Innenhöfe - genau der richtige Mix.

Die Wohnung liegt im 1. Liftstock eines gepflegten Gebäudes und besticht durch ihre erstklassige Lage zwischen der Reinprechtsdorfer Straße und der Wiedner Hauptstraße. Die Einheit wurde vor zwei Jahren hochwertig renoviert und präsentiert sich in einem modernen, einladenden Erscheinungsbild.

Die gut durchdachte Raumaufteilung eignet sich perfekt für Singles oder Paare.

## AUFTeilung:

- Helles Wohnzimmer mit hochwertigen Parkettboden
- Elegant abgetrennter Schlafbereich mit ca.10m<sup>2</sup>
- Moderne Küche ausgestattet mit Blaupunkt Geschirrspüler, Kochfeld und Backofen, Dunstabzug, Kühl- und Gefrierkombination, Mikrowelle und Fenster zum Gang
- Badezimmer mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine

## HIGHLIGHTS auf einen BLICK:

- Perfekte Citywohnung für Studierende, Singles oder Paare
- Beste Lage im 5. Bezirk
- Urban mit Grünflächen in der Nähe
- Kürzlich hochwertig renoviert
- Doppelt verglaste Kunststofffenster

- Top Infrastruktur und hervorragende öffentliche Anbindung
- Innenhof mit Fahrradabstellmöglichkeit
- Kellerabteil
- Gründerzeithaus

#### AUFLISTUNG DER MONATLICHEN KOSTEN:

Betriebskosten: € 93,88 netto

BK-Aufzug: € 13,59 netto

EDV-Gebühr: € 0,90 netto

Rücklage: € 46,30

Gesamt: inkl. USt. € 165,60 brutto

#### Öffentliche Anbindungen:

Nur wenige Schritte entfernt befindet sich die Busstation Spengergasse (14A), von der aus Sie in nur 8 Minuten die U4-Station Pilgramgasse und in etwa 12 Minuten die U3-Station Neubaugasse / Mariahilfer Straße erreichen.

Die Straßenbahnenlinien 1 und 62 sowie die Badner Bahn sind bequem zu Fuß erreichbar und bringen Sie in rund 20 Minuten direkt ins Stadtzentrum. Der nahe gelegene Matzleinsdorfer Platz bietet eine S-Bahn-Anbindung, und mit der geplanten neuen U-Bahn-Linie U5 (Fertigstellung 2030) wird die Lage künftig noch attraktiver.

Auch der Wiener Hauptbahnhof ist in wenigen Minuten erreichbar und garantiert ideale nationale und internationale Verbindungen.

#### Umgebung:

Die Lage überzeugt zudem mit einer hervorragenden Infrastruktur – von Einkaufsmöglichkeiten über ein vielfältiges gastronomisches Angebot bis hin zu zahlreichen Freizeitmöglichkeiten. Genießen Sie die trendige, zugleich bodenständige Atmosphäre des 5. Bezirks sowie seine kulinarische Vielfalt, Kultur und Kreativität.

Bei Fragen oder um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren bin ich unter 0664/ 889 28 585 oder [sabine.nanni@hubner-immobilien.com](mailto:sabine.nanni@hubner-immobilien.com) erreichbar. Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Heizwär 101.2 kW

mebedarf  $h/(m^2a)$

:

Klasse H D

eizwärme

bedarf:

Faktor G 2.64

esamtene

rgieeffizie

nz: