

**Sonnige Aussichten! Neu renovierte 3 Zimmer  
Neubauwohnung im 5.Liftstock im 20. Bezirk.**



Wohnraum

**Objektnummer: 3610\_7407**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1960
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	86,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	104,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,01
<b>Kaufpreis:</b>	319.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



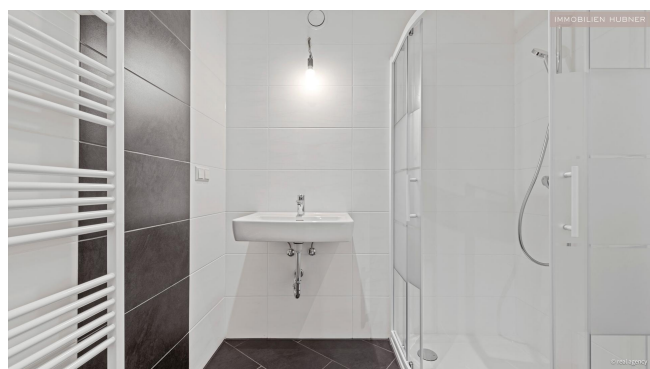
**Sabine Nanni**

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

H +43 664 889 285 85

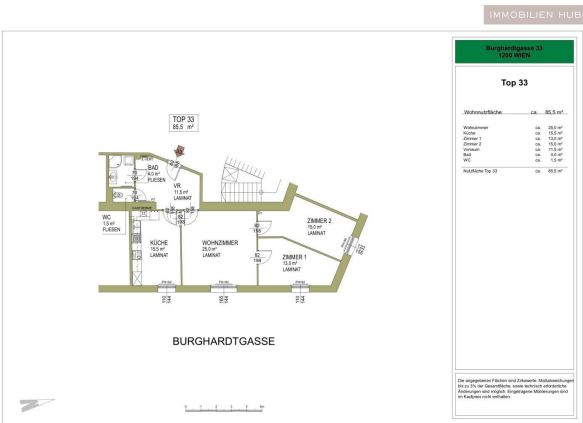
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

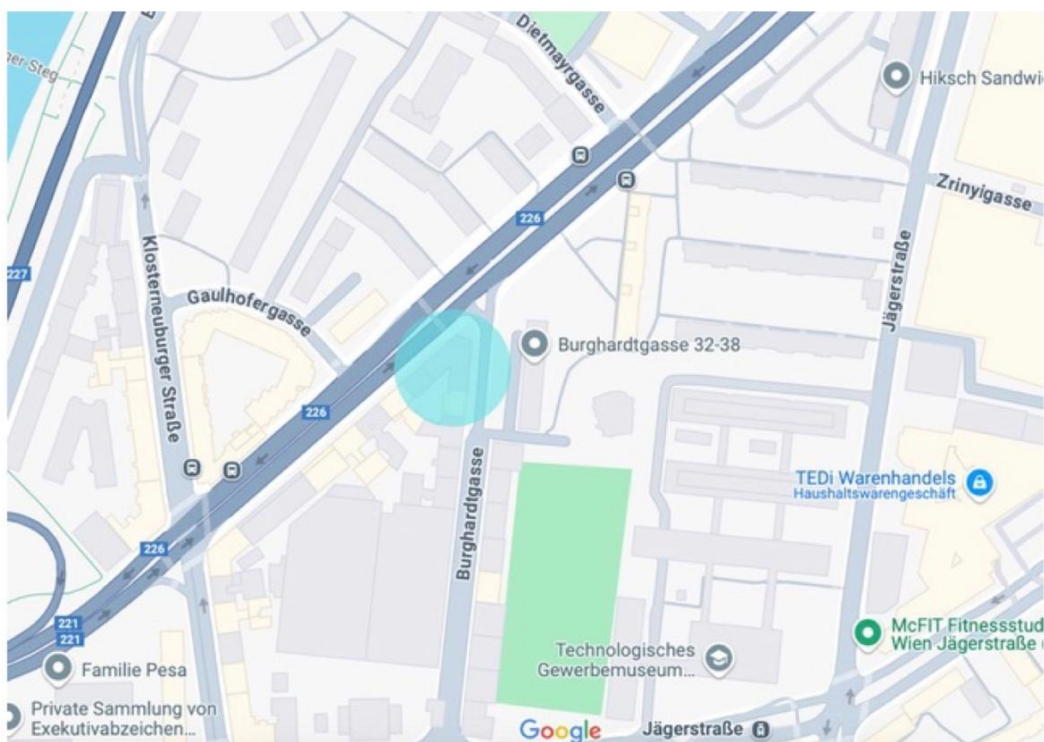












IMMOBILIEN  
HUBNER

## Objektbeschreibung

Hervorragende öffentliche Anbindungen und eine ausgezeichnete Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung. Erreichen Sie die Stadt schnell und genießen Sie den Sommer auf der Donauinsel. Diese ca. 86 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer-Neubauwohnung bietet Ihnen all das und wurde mit viel Liebe zum Detail saniert. Packen Sie einfach Ihre Koffer und ziehen Sie ein!

Die Wohnung im 5. Liftstock besticht durch ihre Südost-Ausrichtung, die für eine helle und freundliche Atmosphäre sorgt. Sie eignet sich auch hervorragend als Anlegerwohnung.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN:

- großer Vorraum (ca.12m<sup>2</sup>)
- heller Wohnraum (ca.25m<sup>2</sup>)
- neue Küche mit hochwertigen Siemens Geräten und Fenster (ca.16m<sup>2</sup>)
- 2 Zimmer (ca.13 m<sup>2</sup> und ca.15m<sup>2</sup>)
- Badezimmer mit Dusche, Handtuchtrockner und Anschluss für eine Waschmaschine (ca.4m<sup>2</sup>)
- separates WC

Laufende monatliche Kosten (netto) ab 1.1.2025:

Betriebskosten: € 161,84

Rücklage: € 92,48

Betriebskosten Lift: € 13,15

Rücklage Lift: € 18,84

zuzüglich

USt. 10% € 17,50

Gesamt: € 303,81

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- top renovierte 3 Zimmer Wohnung
- 5 Liftstock
- Raumhöhe von 2.60m
- hochwertige Ausstattung und Armaturen von Grohe
- neue Junkers Therme
- moderne Einbauküche mit Markengeräten von Siemens
- viele Steckdosen und Internetanschluss in jedem Zimmer
- großes, trockenes Kellerabteil
- Innenhof mit Abstellplatz für Fahrräder
- beste Infrastruktur und öffentliche Anbindung

Nur wenige Meter vom Haus entfernt befindet sich ein Supermarkt (Billa und Spar).



## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U6 Station Jägerstraße nur 8 Gehminuten entfernt
- Straßenbahnlinie Station Wexstraße 2,5, 30, 31,33 in 2 Gehminuten erreichbar

Für Rückfragen und Besichtigungen ist Frau Nanni gerne unter 0664 889 28 585 oder [sabine.nanni@hubner-immobilien.com](mailto:sabine.nanni@hubner-immobilien.com) erreichbar!

Fotos©RealAgencyAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf: 104.0 kWh/(m²a)

Faktor Gesamtene3.01

rgieeffizienz: