Ihre perfekte Stadtwohnung! Sonnige 2 Zimmer-Wohnung in Top Lage im 3.Bezirk.

Sonniges Wohnzimmer

Objektnummer: 3610_7438

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	47,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 58,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,66
Kaufpreis:	269.000,00 €

Provisionsangabe:

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

IMMOBILIEN HUBNER

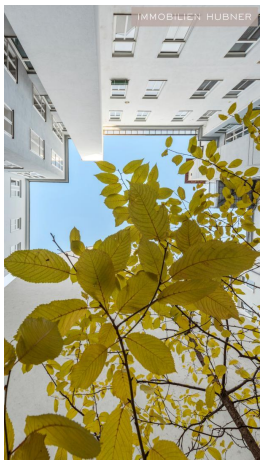
IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

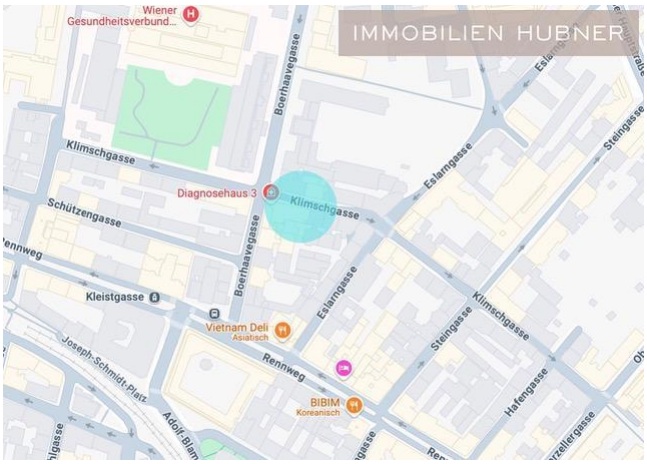
IMMOBILIEN HUBNER

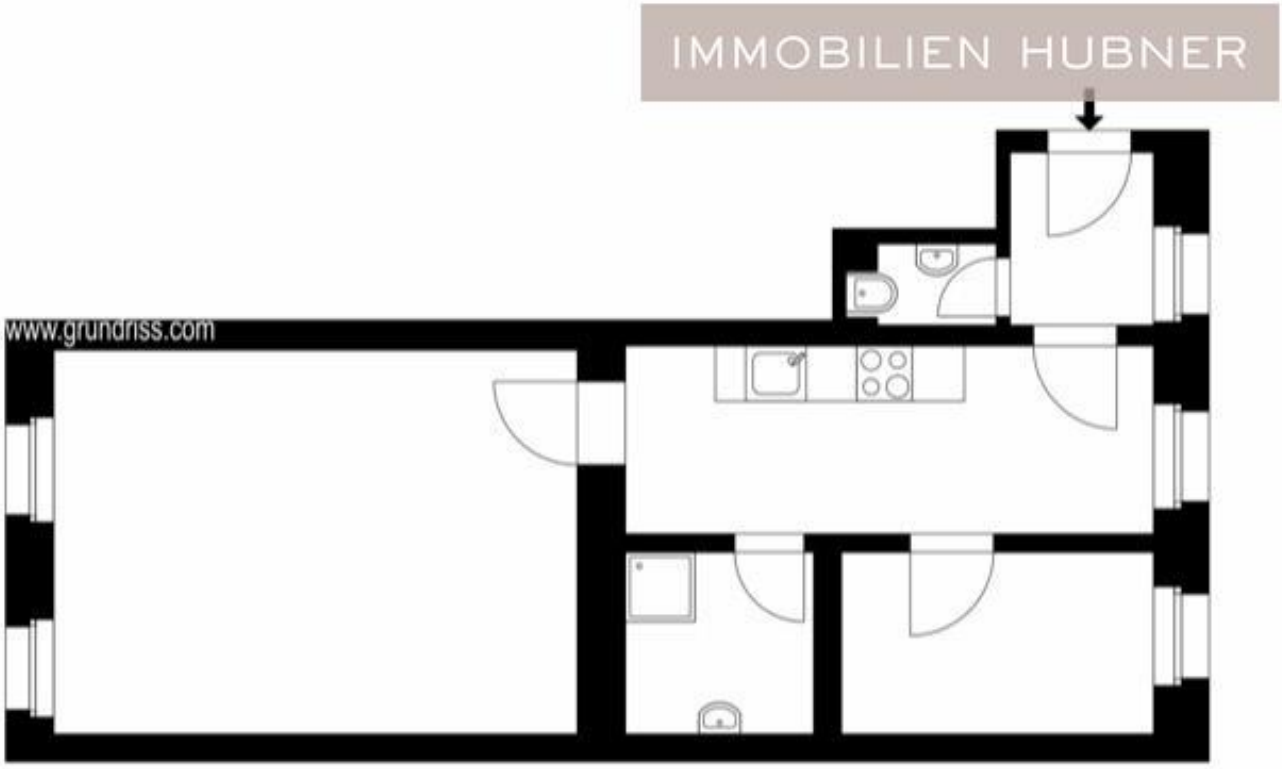
IMMOBILIEN HUBNER
RESTMÜLL
RESTMÜLL


IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER


IMMOBILIEN HUBNER
Wiener Gesundheitsverbund...
Boerhaavegasse
Klimschgasse
Diagnosehaus 3
Eslarngasse
Steingasse
Schützengasse
Kleistgasse
Vietnam Deli
Asiatisch
Rennweg
Joseph-Schmidt-Platz
BIBIM
Koreanisch
Hafengasse



IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN
HUBNER

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen urbanen Oase in einer begehrten Lage im 3. Bezirk! Diese sonnige 2-Zimmer-Wohnung bietet Ihnen alles, was Sie für ein komfortables und modernes Leben in der Stadt benötigen. In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Einkaufsmöglichkeiten und kulturelle Highlights.

Die gemütliche Residenz besticht durch ihren optimal gestalteten Grundriss, die hochwertige Ausstattung und die ausgezeichnete Verkehrsanbindung – die perfekte Wohnung für alle, die die Nahe zum pulsierenden Stadtleben suchen.

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock mit einer Wohnfläche von ca. 47 m² und folgender Raumaufteilung:

- Vorraum (ca.3m2) mit Garderobe
- Sonniges Wohnzimmer (ca.23m2) mit westlicher Ausrichtung
- Neue Küche von Lutz (Jänner 2024) mit Platz für einen Esstisch, ausgestattet mit hochwertigen Geräten und einer Waschmaschine
- Ruhiges Schlafzimmer (ca.7m2) mit Innenhoflage
- Neues Badezimmer (Oktober 2023) mit rutschfester Duschtasse, Waschbecken und Handtuchtrockner
- WC mit Handwaschbecken

HIGHLIGHTS auf einen Blick:
- Sonnige und ruhige 2 Zimmerwohnung
- Zentrale Lage im 3. Bezirk
- Schnell im Grünen sowie in der Stadt
- Neue Küche und neues Badezimmer
- Angenehme Raumhöhe von 3m
- Neuer Parkettboden im Wohnzimmer
- 2-fach verglaste Kunststoff Fenster
- trockenes Kellerabteil
- Gepflegter Innenhof mit Fahrradabstellplatz
- Anmietung von Garagenplätzen in der Nähe möglich

Laufende monatliche Kosten netto ab 01.01.2025:
Betriebskosten: € 98,87
Rücklage: € 48,94
Lift: € 19,86
zuzüglich USt. 10%
Gesamt: € 179,55 brutto

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahn Kleistgasse: 71 ums Eck
- Straßenbahn Rennweg: 0 und 1
- Wien Rennweg - S7 zum Flughafen - nur 8 Gehminuten entfernt
- U3- Kardinal- Nagl-Platz - in 13 Gehminuten erreichbar

Ich freue mich über Ihren Anruf oder über Ihr Mail unter 0664 889 28 585 oder sabine.nanni@hubner-immobilien.com.

Fotos ©RealAgencyAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Heizwärmebedarf:	58.5 kWh/(m²a)
Klasse	C
Heizwärmebedarf:	
Faktor Gesamtene	1.66
rgieeffizienz:	