

1220 Wien, Rugierstraße 55

RUGIERSTRASSE 55 | Klimatisierte 3-Zimmer Dachgeschosswohnung mit Terrasse (9,58 m²)

1. DG - Top 1.09 + AP 22



Im **1. Dachgeschoss auf Stiege 1** liegt diese wunderschöne **klimatisierte 3-Zimmer Wohnung TOP 1.09** mit einer **Wohnfläche von 80,75 m²**. Die helle Wohnküche (30,77 m²) hat Zugang zur hofseitigen, in Richtung Westen ausgerichteten **Terrasse (9,58 m²)**. Hier lässt sich die Nachmittags- oder Abendsonne in vollen Zügen genießen. Die beiden Schlafzimmer sind zentral über den Vorraum begehbar. Ein modernes **Bad mit Wanne und Waschmaschinenanschluss** und ein **WC mit Handwaschbecken** sowie ein Abstellraum vervollständigen diese Wohnung.

- Niedrigenergiewohnhaus mit Erdwärmepumpe für energiesparende Beheizung, Warmwasseraufbereitung und Kühlung.
- Fußbodenheizung mit individuell einstellbarer Raumtemperaturregelung.
- Klimaanlage
- Hochwertiger Parkettboden in den Wohn- und Schlafräumen.
- Feinsteinzeugfliesen in Küche, Bad, WC und Vorzimmer.
- Videogegensprechanlage
- Wohnungseingangstüren der Widerstandsklasse 3 (Sicherheitstüren).
- 3-fach isolierverglaste Kunststoff-Alufenster und -türen mit elektrischer Außenbeschattung.
- Alle Wohnungen mit großzügigen Loggien, Balkonen, Eigengärten und Terrassen.

Weitere Informationen zu den Wohnungen finden Sie auch auf der Projektwebsite: www.rugier55.at

Flächen	Wohnfläche	80,75 m ²
	Keller	2,33 m ²
Außenflächen	Terrasse	9,58 m ²
Zimmer	3 (WZ, 2 SZ, 1 Bad, WC, Vorraum, Terrasse, Kellerabteil)	
Fertigstellung	Voraussichtlich Juli 2021	
Stockwerk	1. DG	
Details	Niedrigenergiehaus, Fußbodenheizung, Klimaanlage, Kellerabteil, Kinderspielplatz, Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum, barrierefreie Liftanlage, Tiefgarage mit Elektro-Tankstelle (optional)	
Heizungsart	Wärmepumpe Erdwärme, HWB 37,78 (Klasse B), fGEE 0,85 (Klasse A)	
Anschlüsse	UPC-Anschlüsse und Rauchmelder in jedem Wohnraum	
Kosten	Kaufpreis Wohnung	€ 398.764,00
	Kaufpreis Garage	€ 22.253,00
	Provisionsfrei für den Käufer.	

Kontakt

Hübl & Partner
Immobilientreuhand GmbH

Peter Führer
Tel: 01/ 277 88 18
Mobil: 0676/ 300 17 03
office@huebl-partner.com
www.huebl-partner.com

Optimale Lage mit bester Infrastruktur

Öffentliche Verkehrsmittel

- Buslinien 94 A Richtung U1 Kagran oder U2 Stadlau nur 1 Minute zu Fuß.
- Straßenbahnlinie 25 oder 26A Richtung Kagran nur 10 Minuten zu Fuß.
- R, S80 Bahnhof Erzherzog-Karl-Str. nur 15 Minuten zu Fuß.

Shopping, Unterhaltung & Gastronomie

- BILLA, Pogrelzstraße 53
- BILLA, Siebenbürgerstraße 14
- Spar, Hirschstettner Str. 13
- Hofer, Hirschstettner Str. 34a
- Penny Markt, Pogrelzstraße 36
- Bipa, Pogrelzstraße 36
- Gewerbepark Stadlau
- Donauzentrum

Banken & Post

- Erste Bank, Erzherzog-Karl-Straße 53
- Uni Credit Bank Austria, Donaustadtstraße 1

Apotheken

- Apotheke Neu Kagran, Erzherzog-Karl-Straße 84-88
- Apotheke Donauzentrum, Bernoullistraße 1

Kindergärten & Schulen

- Pfarrkindergarten Kagraner Anger 26
- Kindergarten der Stadt Wien, Rugierstraße 1
- Kindergarten der Stadt Wien, Erzherzog-Karl-Straße 65
- Kindergarten der Stadt Wien, Bernoullistraße 7
- Kindergarten der Stadt Wien, Portnergasse 42
- Volksschule, Georg-Bilgeri-Straße 13
- Neue Mittelschule Kagran, Afritschgasse 56
- Polgargymnasium, Polgarstraße 24
- Bernoulligymnasium, Bernoullistraße 3
- BHAK (Business.Academy.Donaustadt), Polgarstraße 24
- Hertha Firnberg Tourismusschule, Firnbergplatz 1

Ärzte

- Arzt für Allgemeinmedizin, Tietzestr. 2
- Arzt für Allgemeinmedizin, Pogrelzstr. 2
- Arzt für Allgemeinmedizin, Siebenbürgerstr. 48
- Kinderärztin, Siebenbürgerstr. 2-12
- MED22, Stadlauer Str. 62
- Ärztezentrum Donauzentrum, Donaustadtstr. 1

Krankenhäuser

- Donauspital, Langobardenstraße 122 (SMZ Ost)

