

## Moderne 1+ Zimmer Neubauwohnung mit Loggia - 1.OG



Bild (1)

**Objektnummer: 3610\_7599**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	47,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 28,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,79
<b>Gesamtmiete</b>	821,04 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	656,89 €
<b>Kaltmiete</b>	821,04 €

## 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 Verfügung.







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese neuwertige 1+Zimmer Wohnung mit großer Süd-Loggia im 3. Bezirk in der Aspangstraße.

Tolle Infrastruktur: BILLA+-Supermarkt und Geschäfte (Post, dm,..) für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe.

Der Rennweg kann ebenfalls direkt durch das Gebäude erreicht werden.

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoß und ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar. Ein KFZ-Stellplatz in der Tiefgarage kann separat angemietet werden.

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung können als sehr gut beschrieben werden. Die Straßenbahn-Haltestelle "St. Marx" ist nur eine Station entfernt, wo es auch eine Autobus- und Schnellbahnanbindung gibt.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafbereich (abtrennbar mit Schrank, siehe Beispiel am Plan)
- Bad mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- Süd-West Loggia
- Kellerabteil

### BESONDERHEITEN DES OBJEKTS

- absolut neuwertig
- moderne, hochwertige Ausstattung
- elektrische Außenjalousien
- fantastische Infrastruktur
- sonniger Balkon
- Garagenstellplatz direkt im Haus (€ 98,--brutto/Monat je nach Verfügbarkeit)
- Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- mehrere Fahrradaufbewahrungsmöglichkeiten
- Kellerabteil im Erdgeschoß

### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Schnellbahn St. Marx
- Straßenbahnlinie 71 (Oberzellergasse)
- Autobuslinie 74A (St. Marx)
- U3 (Schlachthausgasse)

### WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet
- ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä.

## ZUSATZ-INFO

- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 2375,--

## ERSTZAHLUNG

- Kautions: 3 Monatsmieten
- erste Monatsmiete

## KONTAKT

Robert Fried

Mobil: 0664 88 296 010

Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	656,89	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	89,51	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	81,81	
-----			
Gesamtbetrag	€	821,04	
-----			

Heizwärmebedarf: 28.94 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.79

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: