

**Helle, top-ausgestattete 4-Zimmer Wohnung mit 2  
Balkonen - 1.OG**



Bild (2)

**Objektnummer: 3610\_7612**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1190 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 82,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,34
<b>Gesamtmiete</b>	2.355,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.883,28 €
<b>Kaltmiete</b>	2.355,00 €

## 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.





IMMOBILIEN HUBNER



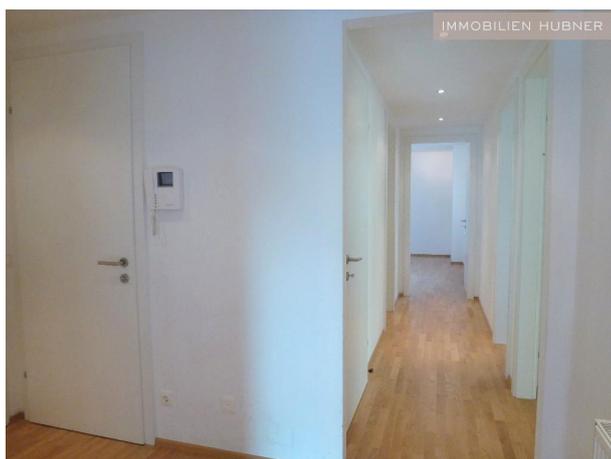
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER









## Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG gelangt diese wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung mit 2 Badezimmern und 2 sonnigen Balkonen im 19. Bezirk in der Kaasgrabengasse.

Sie befindet sich im 1. Obergeschoß, ist hell und optimal aufgeteilt. Ein moderner Aufzug ist selbstverständlich vorhanden.

Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum und Flur
- großes, helles Wohnzimmer
- Küche
- 3 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum
- südseitiger Balkon
- westseitiger Balkon
- Kellerabteil

### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- elektrische Außenjalousien
- Gegensprechanlage mit Videofunktion
- Sicherheitstür
- schöner Echtholz-Parkettboden
- Garagenplatz separat anmietbar (je nach Verfügbarkeit)
- Waschküche und Fahrradabstellraum im Haus
- absolut ruhig
- hell und modern
- großzügige Räume
- top Aufteilung
- 2 große, sonnige Balkone (Süd + West)
- hochwertige Ausstattung
- 2 Badezimmer
- Gäste-WC
- Badewanne UND Dusche
- moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Kellerabteil
- tolle Infrastruktur

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinie 38
- Autobus: 39A
- S-Bahn (Oberdöbling)

### Erstzahlung

- € 155 Vertragserrichtung Hausverwaltung (einmalig)
- Kautions: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

### Weitere monatliche Kosten

- Strom, Gas und Heizung werden nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet
- Haushaltsversicherung
- TV/Internet

## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 4710,--
- der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

\_\_\_ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1883,28	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	257,63	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	214,09	

-----  
Gesamtbetrag € 2355  
-----

Heizwärmebedarf: 82.4 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.34

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: