

## **Moderne Terrassenwohnung in absoluter Grün- und Ruhelage**



Bild (6)

**Objektnummer: 3610\_7632**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,07 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,84
<b>Gesamtmiete</b>	999,26 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	777,00 €
<b>Kaltmiete</b>	999,26 €

## 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

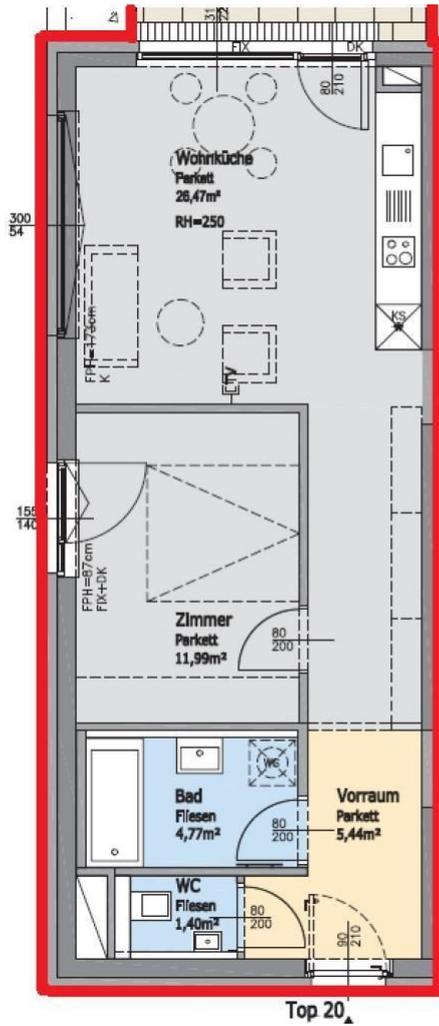


IMMOBILIEN HUBNER

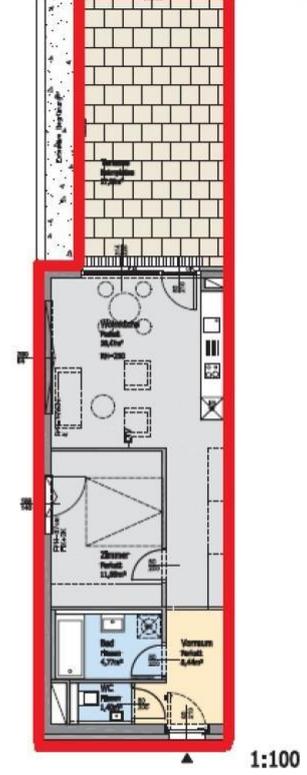








IMMOBILIEN HUBNER



TV	TV - Steckdose	PPH	Fertigputzplatte	RAR	Regenabfuhr
EV	Elektronenverteiler	FKK	Flechtglasung	ERW	Erwärmung
MV	Medienverteiler	DK	Dreiflügel-Fenster	BH	Böschunghöhe
FHV	Fußbodenheizungsverteilerkasten	K	Kipfenster	WS	Waschmaschine
AD	Abgehängte Decke	KS	Küchenschrank	GS	Geschirrspüler
FDK	Fußbodenbelag				



IMMOBILIEN HUBNER

- IMMY 2020 GOLD Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- IMMY 2021 SILBER Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- IMMY 2022 SILBER Makler  
Hubner Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne Neubauwohnung in wunderschöner, ruhiger Lage in der Fritz-Kandl-Gasse im Bezirk Strebersdorf.

Durch den Vorraum gelangt man in das Wohnzimmer mit hochwertiger, offener Einbauküche. Der Zugang zum Schlafzimmer wurde ebenfalls offen gestaltet und es gibt zwei Zugänge links und rechts der Trennwand.

In der Garage können KFZ Stellplätze angemietet werden (je nach Verfügbarkeit!!)

\*\*\*Die Wohnung ist aktuell noch vermietet, weshalb die Wohnung vorübergehend aus der ausstattungsgleichen Nachbarwohnung stammen!

Wichtige Entfernungen:

- BILLA - 650m
- Spar 1500m
- Busstation 32A - 350m (Mühlweg)
- Straßenbahnline 26 - 350m (Edward-Hawranek-Platz)

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- offene Küche
- Bad mit Badewanne, Waschbecken, WC und Waschmaschinenanschluss
- Terrasse
- Kellerabteil

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- absolut neuwertig
- Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche
- elektr. Außenjalousien
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- hochwertiger Parkettboden (Eiche)
- sehr gute Raumaufteilung
- Fahrradraum und eigenes Kellerabteil
- 26 überdachte Stellplätze separat anmietbar (je nach Verfügbarkeit)
- Terrasse

### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobuslinie: 32A
- Straßenbahnlinie: 26
- S-Bahn: Bahnhof Strebersdorf (1,3km)

- Regionalbus: 510, 850

#### ERSTZAHLUNG

- 3 BMM Kaution
- erste Monatsmiete im Voraus

#### ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung... werden von der ISTA nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet
- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet (Wien Energie bzw. Netznutzung Wiener Netze)
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

#### VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 10 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 2500,--

#### ICH BIN IHR MAKLER

Herr Robert Fried

Mobil: +43 664 88 296 010

Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	777	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	131,42	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	90,84	

-----  
 Gesamtbetrag € 999,26  
 -----

Heizwärmebedarf: 41.11 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.84

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: