

**Großzügige DG-Wohnung mit großem, sonnigen
Innenhof-Balkon**



Bild (1)

Objektnummer: 3610_7655

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	C 53,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,64
Gesamtmiete	1.649,00 €
Kaltmiete (netto)	1.357,78 €
Kaltmiete	1.649,00 €

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



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN HUBNER





Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG gelangt diese moderne, sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in einem schicken Neubau im 8. Bezirk in der Breitenfelder Gasse mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung!

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und ist selbstverständlich mit einem Aufzug erreichbar. Absolutes Highlight ist die über 10m² große, terrassenartige Außenfläche (Balkon+Loggia).

Im Keller steht Ihnen ein Einlagerungsraum zur Verfügung. Bei Bedarf können Sie einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage anmieten.

Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. Die U6 Station Alser Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt.

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- großzügiges Wohn-Ess-Zimmer
- offene Küche
- Schlafzimmer
- Schrankraum
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum
- großer, westseitiger Balkon (Terrasse)

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- besonders hell
- großer Balkon im Terrassenstil
- Hofruhelage!!!
- großzügige Raumaufteilung
- Parkettboden
- Einbauküche mit E-Herd (Ceranfeld), Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd
- tolle Infrastruktur
- Aufzug im Haus (zum Keller)
- Kellerabteil
- Garagenplatz direkt im Haus (je nach Verfügbarkeit)

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U6 in weniger als 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 44, 5, 33 in 5 Gehminuten
- Autobuslinie 13 A in 7 Gehminuten

Erstzahlung

- 3 Monatsmieten Kaution
- Abwicklungshonorar Hausverwaltung € 155,-- (einmalig)
- erste Monatsmiete

Weitere monatliche Kosten

- Heizung, Warmwasser, Strom... wird vom Energiedienstleister nach Verbrauch abgerechnet

KONTAKT

Robert Fried, Mobil: 0664 88 296 010, robert.fried@hubner-immobilien.com

Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

___Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1357,78	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	141,31	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	149,91	

 Gesamtbetrag € 1649

Heizwärmebedarf: 53.4 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 2.64

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt E

energieeffizienz: