

## **TOP-Neubauwohnung mit großem Balkon + Nähe BHF Wien Meidling**



Essplatz und Küche

**Objektnummer: 3610\_7680**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2012                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 45,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Keller:                       | 2,91 m <sup>2</sup>                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 27,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,04                           |
| Gesamtmiete                   | 999,00 €                                |
| Kaltmiete (netto)             | 819,72 €                                |
| Kaltmiete                     | 999,00 €                                |

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

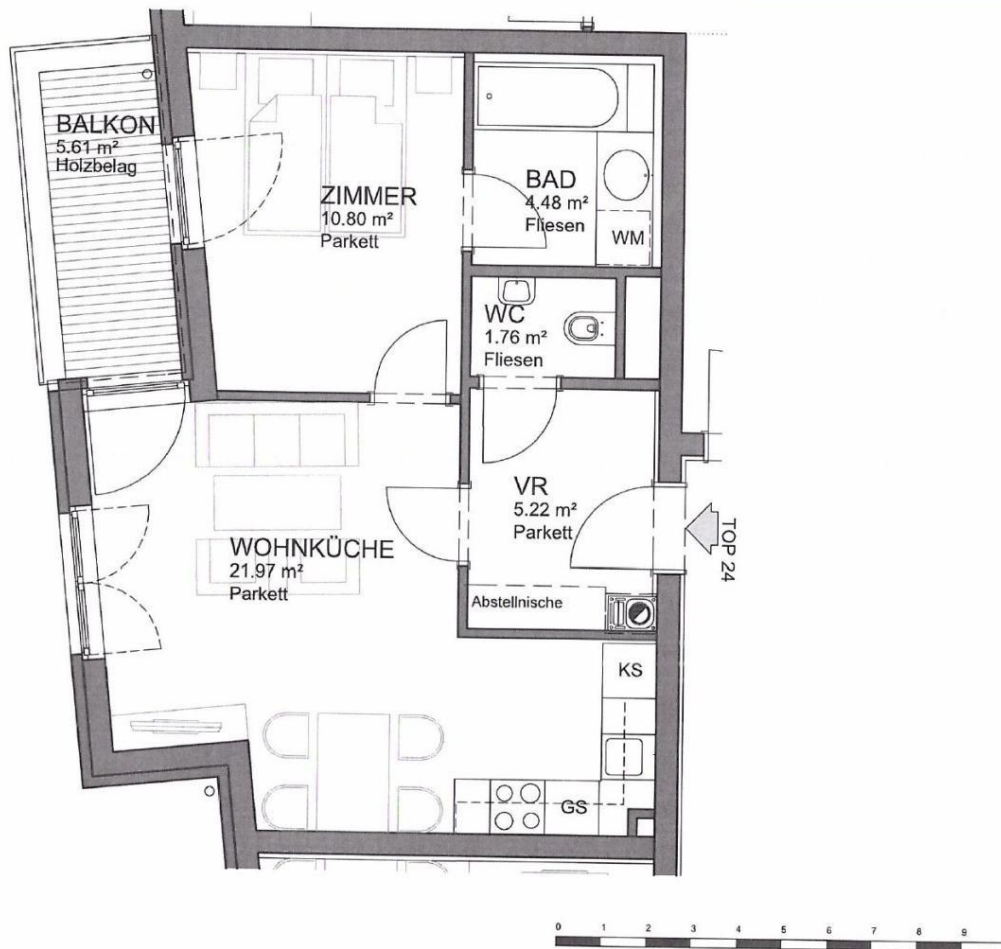
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.









## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne, sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einem schönen, modernen Neubau im 12. Bezirk in der Murlingengasse. Sie befindet sich im 1. Obergeschoß und ist selbstverständlich mit einem Aufzug erreichbar. Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind auf dem Fußweg erreichbar. Beste öffentliche Verkehrsanbindung bietet der Bahnhof Wien Meidling.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum mit Abstellnische
- großes Wohn-Ess-Zimmer mit moderner Markenküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschbecken
- großer Balkon
- Kellerabteil

### BESONDERHEITEN DES OBJEKTS

- tolle Raumaufteilung
- absolut modern und schick
- Parkettboden (Eiche)
- moderne Einbauküche mit Siemens-Edelstahlgeräten
- modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- an allen Fenstern Außenlamellen aus Aluminium
- tolle Infrastruktur
- Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage
- sehr schicker, moderner Neubau
- große Kacheln (30x60 Feinsteinzeug) und Markenarmaturen im Bad und WC
- schöne Anlage
- Waschküche
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung (Arcade Meidling)
- Garagenplatz direkt im Haus (je nach Verfügbarkeit anmietbar)

### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

(alle Stationen in unmittelbarer Nähe)

- Autobuslinien: 9A, 59A, 15A, 8A, 63A
- U6 Meidling
- Wien Meidling (S-Bahn, Südbahnstrecke)
- Straßenbahnlinie 62

#### Weitere monatliche Kosten

- Warmwasser, Heizung und Strom, ggf. Garagenplatz (bei Bedarf) - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet

#### Erstzahlung

- Vertragserichtungshonorar Hausverwaltung EUR 155,- brutto
- Kautions: 3 Monatsmieten
- erste Monatsmiete

#### VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 2000,--
- der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert

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

- \_\_\_ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |        |               |
|----------------|---|--------|---------------|
| Miete          | € | 819,72 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 88,46  | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 90,82  |               |

---

|              |   |     |
|--------------|---|-----|
| Gesamtbetrag | € | 999 |
|--------------|---|-----|

---

Heizwärmebedarf: 27.6 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.04

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: