

**Moderne 3-Zimmer Wohnung mit großem,sonnigen  
West-Balkon zum Innenhof! 2.OG**



Bild (1)

**Objektnummer: 3610\_7693**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	72,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.799,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.635,45 €
<b>Kaltmiete</b>	1.799,00 €

## 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



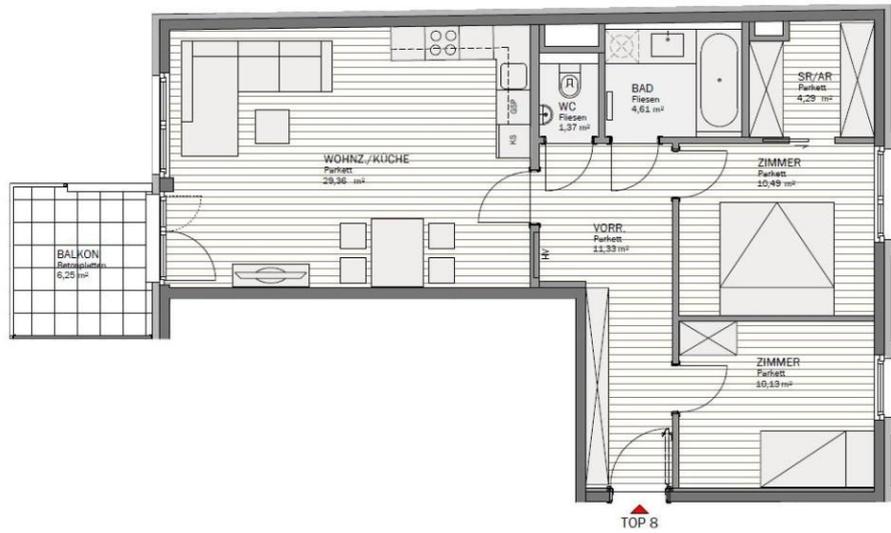
IMMOBILIEN HUBNER



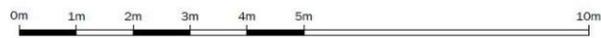








M 1:100





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese schicke, hochwertig ausgestattete 3-Zimmer Wohnung (71,58m<sup>2</sup>) zuzüglich einem großzügigem Balkon (6,25m<sup>2</sup>) in der Badgasse im 9. Bezirk. Sämtliche öffentliche Verkehrsanbindungen sind fußläufig erreichbar. (Straßenbahn, U-Bahn, Franz-Josefs-Bahnhof und Bus)

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer (ca. 343x304cm) mit Schrankraum (ca. 220x200cm)
- Zimmer (ca. 342x 294cm)
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- WC mit Waschbecken
- großer Balkon zum Innenhof
- Kellerabteil

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- tolle Raumaufteilung
- moderne, hochwertige Ausstattung
- Parkettboden
- hofseitig und ruhig
- ruhiger, westseitiger Balkon
- tolle Lage
- sehr gute Infrastruktur

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG - alle Stationen in unmittelbarer Nähe:

- Straßenbahnlinien: D, 33, 37, 38
- Autobuslinie: 40A
- Franz-Josefs-Bahnhof S40
- U4 Friedensbrücke

### ERSTZAHLUNG

- € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung (einmalig)
- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

### ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

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

### VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre

- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 3600,--

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

**KONTAKT:**

Robert Fried

Mobil: 0664 88 296 010

Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1635,45	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	163,55	
-----			
Gesamtbetrag	€	1799	
-----			

Heizwärmebedarf: 29.0 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.81

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: