

## Moderne 4-Zimmer Neubauwohnung mit großer Veranda



tolle bodentiefe Fenster

**Objektnummer: 3610\_7695**

**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>	101,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,60 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,07
<b>Gesamtmiete</b>	2.715,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.220,73 €
<b>Kaltmiete</b>	2.715,00 €

## 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



## Objektbeschreibung

Silbergasse!!! Top-moderne Neubauwohnung!!! 4-Zimmer, 2 Bäder! VERANDA!!!

Sie befindet sich im 2. OG, ist absolut hell und optimal aufgeteilt. Ein moderner Aufzug ist selbstverständlich vorhanden.

Nur wenige Meter vom Haus entfernt befindet sich ein Supermarkt (Spar). Die Straßenbahnlinie "37" ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- großer, heller Wohnraum mit offener Küche
- 3 Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Dusche
- separates WC mit Waschbecken
- Veranda / Loggia
- Abstellraum
- Kellerabteil

### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- hell und modern
- top Raumaufteilung
- tolle Terrasse
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- 2 Badezimmer
- moderne Einbauküche mit Markengeräten
- Kellerabteil
- tolle Infrastruktur
- bei Bedarf Garagenplatz
- Supermarkt in unmittelbarer Nähe zu Fuß erreichbar

### ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinie 37
- Autobus: 10A, 39A
- S-Bahn (Oberdöbling)

### Erstzahlung

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

Weitere monatliche Kosten

- Strom, Wasser 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): € 5432,--

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2220,73	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	247,45	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	246,82	

-----  
Gesamtbetrag € 2715  
-----

Heizwärmebedarf: 41.65 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.07

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: