# Großzügige 3-Zimmer-Wohnung mit 8m² Süd-West-Balkon in U3-Nähe

Wohnzimmer

**Objektnummer: 3610_7696**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1110 Wien |
| **Baujahr:** | 2015 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 90,00 m² |
| **Zimmer:** | 3 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Terrassen:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | A 23,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,65 |
| **Gesamtmiete** | 1.399,01 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.067,07 € |
| **Kaltmiete** | 1.399,01 € |

## Ihr Ansprechpartner

**Kerstin Fried**

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

H +43 664 88 730 881

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

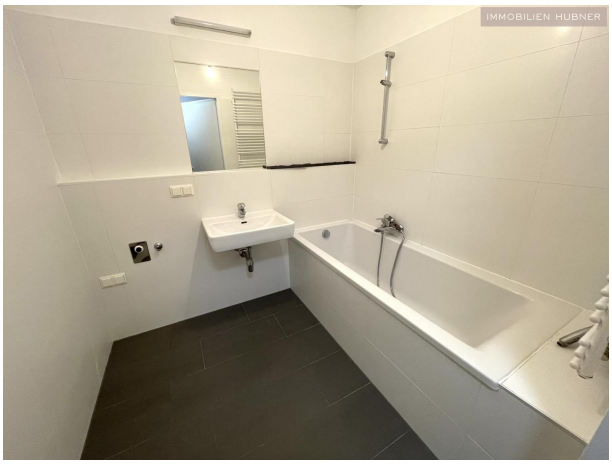
IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

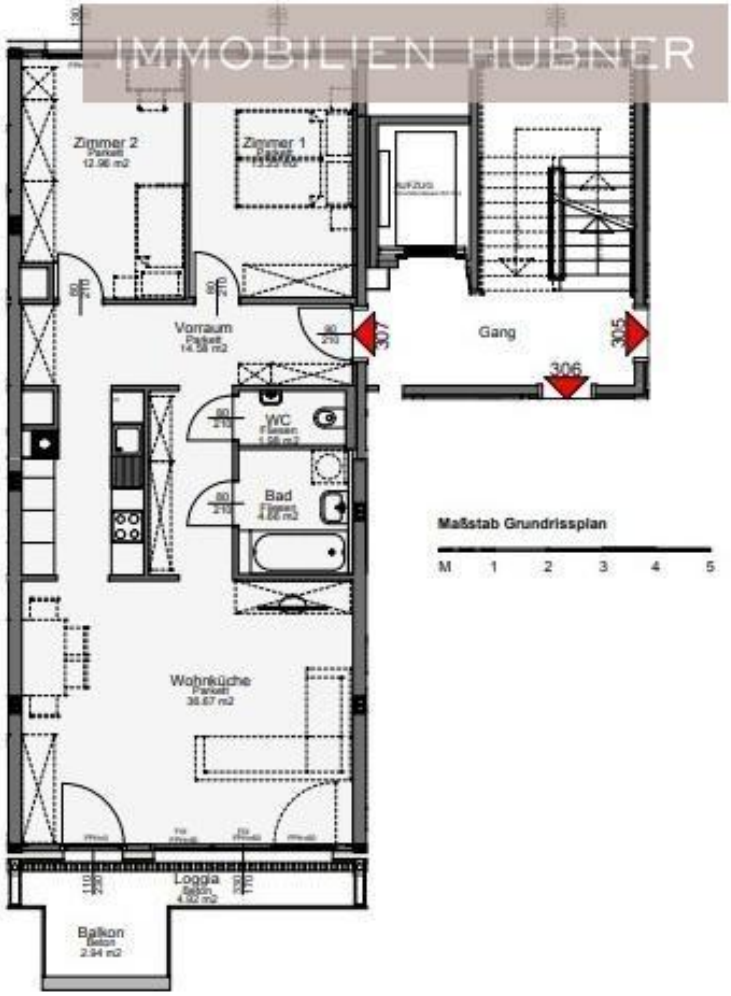

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

IMMY 2020 GOLD
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2021 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2022 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

Nussbaumallee!!! 89,02m² Wohnung mit 7,86m² Außenfläche (Balkon/Loggia).
2. OG! UNMITTELBARE U3-Nähe Gasometer (3 min).
ZENTRAL BEGEHBAR! Süd-West-Ausrichtung (Nachmittagssonne)!
10-Jahres-Befristung!!!

Da die Wohnung erst am 30.4. frei wird, handelt es sich bei den Fotos um Referenzbilder aus einer grundrissgleichen, ident ausgestatteten Wohnung im selben Haus.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN
• Vorraum
• Wohnzimmer mit offener Küche
• Zimmer
• Zimmer
• Bad mit Badewanne, Waschbecken, WM-Anschluss
• WC mit Waschbecken
• Balkon/Loggia südwestseitig
• Kellerabteil

BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK
• hell und modern
• süd-west-Ausrichtung
• barrierefrei
• tolle Raumaufteilung, zentral begehbar
• Gaszentralheizung (keine Therme, keine Wartungskosten)
• Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum
• Spielplatz, Gemeinschaftsgarten
• super Lage
• fantastische Infrastruktur
• Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar
• hauseigene Tiefgarage

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG
• U3 Gasometer
• Autobuslinie 72A

Zusätzliche monatliche Kosten:
• Heizungsaktonto € 80,74 brutto --> Gesamtmiete "warm" € 1.485,-
• Strom nach Verbrauch ... wird direkt an den Energiedienstleister bezahlt
• Haushaltsversicherung
• ggf. TV/Internet o.Ä.

NACH VERFÜGBARKEIT GARAGENPLÄTZE DIREKT IM HAUS
• EUR 140 pro Monat
• Kaution 3 Monatsmieten
• Mindestlaufzeit 6 Monate, danach beidseitig monatlich kündbar

ERSTZAHLUNG
• Kaution: 3 Monatsmieten
• Erste Monatsmiete im Voraus

VERTRAGSBEDINGUNGEN
• Befristung: 10 Jahre
• Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
• Kündigungsfrist: 3 Monate
• gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 3550,-

BENÖTIGTE UNTERLAGEN FÜR ANMIETUNG
• Mietanbot (Vorlage erhalten Sie von uns)
• Selbstauskunft (Vorlage erhalten Sie von uns)
• Kopie Reisepass oder Personalausweis
• Kopie Bankomatkarte (nur IBAN relevant)
• Einkommensnachweis (letzte 3 Lohnzettel, Einkommenssteuerbescheid oder bei Berufswechsel unterzeichneter Dienstvertrag)
• Meldezettel
• Haushaltsrechnung (Vorlage erhalten Sie von uns)

KONTAKT
Frau Kerstin Fried
Tel: +43 664 88 730 881
Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

___Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

| | | | |
|---|---|---|---|
| Miete | € | 1067,07 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 204,75 | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer | € | 127,19 | |
| Gesamtbetrag | € | 1399,01 | |
| Heizwärmebedarf: | 23.21 kWh/(m²a) | | |
| Klasse Heizwärmebedarf: | A | | |
| Faktor Gesamtenergieeffizienz: | 0.65 | | |