

## Schöne 2-Zimmer Wohnung mit Balkon in Top-Lage



Wohnzimmer, Blick zur Küche

**Objektnummer: 3610\_7694**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	65,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 41,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,89
<b>Gesamtmiete</b>	1.499,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.154,34 €
<b>Kaltmiete</b>	1.499,00 €

## 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

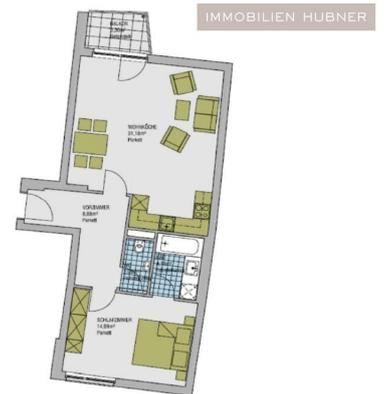
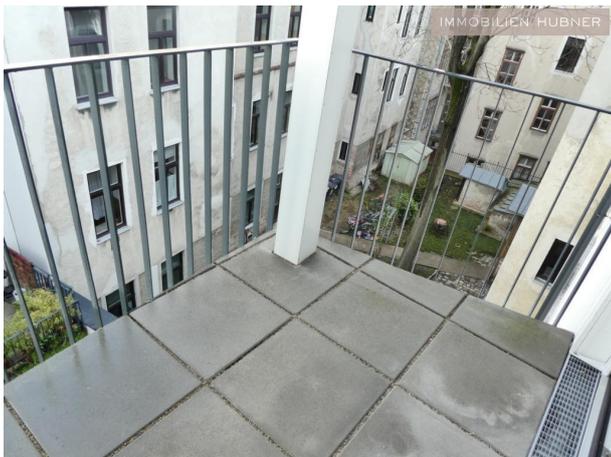


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER









IMMOBILIEN HUBNER

- 

**IMMY 2020 GOLD**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- 

**IMMY 2021 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- 

**IMMY 2022 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab sofort eine top ausgestattete 2-Zimmer-Wohnung (61,29m<sup>2</sup>) in der Währinger Straße/ Gentsgasse im 18. Bezirk.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoß und verfügt neben einer perfekten Raumaufteilung auch über einen Balkon. Ein moderner Aufzug ist selbstverständlich vorhanden.

Die Infrastruktur kann trotz ruhiger Lage als sehr gut beschrieben werden. Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- großzügiges Wohnzimmer mit Essbereich
- offene Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC mit Waschbecken
- Balkon

HIGHLIGHTS auf einen Blick:

- Parkblick
- Balkon zum ruhigen Innehof
- hochwertige Ausstattung
- top-moderne Einbauküche mit Markengeräten
- tolle, großzügige Raumaufteilung
- Bad und WC separat
- schöner Parkettboden
- sehr gute Infrastruktur
- Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe

Gute öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahn: 9, 40, 41, 42
- Bus 10A, 42A
- S-Bahn "Gersthof"
- U6 "Währinger Straße"

Weitere monatliche Kosten

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

ERSTZAHLUNG

- € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung
- Kautions: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

#### VERTRAGSBEDINGUNGEN

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

#### BENÖTIGTE UNTERLAGEN FÜR ANMIETUNG

- Mietanbot (erhalten Sie von uns)
- Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)
- Lichtbildausweis
- 3 aktuelle in Österreich oder der EU ausgestellte Lohnzettel oder ein offizieller Einkommenssteuerbescheid vom zuständigen Finanzamt

Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1154,34	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	208,39	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	136,27	
-----			
Gesamtbetrag	€	1499	
-----			

Heizwärmebedarf 41.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärme B

mebedarf:

Faktor Gesamte 0.89

nergieeffizienz: