

**COMING SOON!!! Hochwertige Neubauwohnung mit
10,67m² westseitiger Loggia**



Wohnküche - Beispielfoto aus dem Haus

Objektnummer: 3610_7746

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,28 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,01
Gesamtmiete	1.749,00 €
Kaltmiete (netto)	1.456,31 €
Kaltmiete	1.749,00 €

Ihr Ansprechpartner

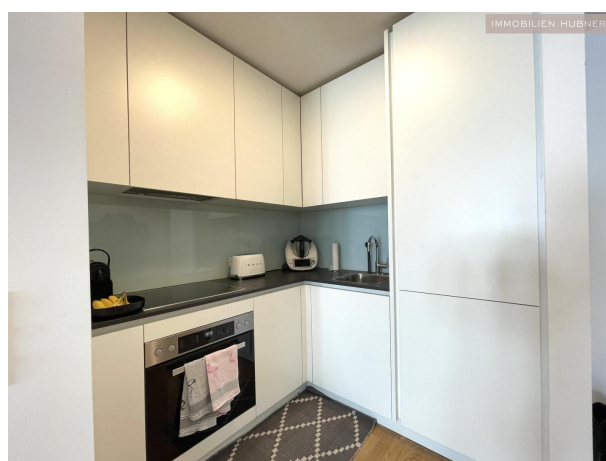


Kerstin Fried

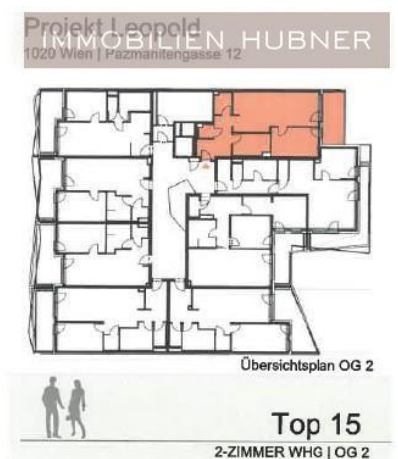
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

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

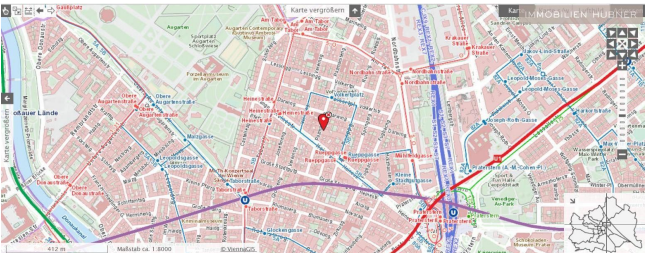












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne, großzügig aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit 77,28m² Nutzfläche, davon 10,67m² westseitige orientierte Loggia in einem hochwertig errichteten, top-modernen Neubau (Baujahr 2019) im 2. Bezirk in der Pazmanitengasse in sensationeller Lage nahe Prater und Augarten.

Die Wohnung befindet sich im 2. OG und ist komplett zum Innenhof ausgerichtet (kein Fenster zur Straße). Ein großzügiger Aufzug ist selbstverständlich vorhanden.

Zusätzlich zur Wohnung steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum mit viel Platz für Garderobe (10,44m²)
- Wohnzimmer mit offener Küche (30,15m²)
- Zimmer (13,09m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche (7,62m²)
- WC mit Waschbecken (1,78m²)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (3,53m²)
- große Loggia (10,67m²)
- Kellerabteil

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Nähe Prater und Augarten
- top modern und schick
- hofseitige Ausrichtung
- sehr gute Raumaufteilung
- schöner Echtholz-Parkettboden
- moderne Einbauküche mit Miele-Geräten (E-Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd, Kühl-Gefrier-Kombination)
- tolle Infrastruktur
- sehr schicker, moderner Neubau
- große Kacheln im Bad und WC
- Badewanne UND Dusche
- FERNWÄRME
- SAT-Anschluss
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Prater, sowie Donaukanal in unmittelbarer Nähe

AUSGESPROCHEN GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U-Bahn-Linie: U1 (Praterstern oder Nestroyplatz)
- U-Bahn-Linie: U2 (Praterstern oder Taborstraße)

- Straßenbahnlinien: 2, O, 5
- S-Bahn: S1, S2, S3, S7 (Praterstern)
- ÖBB: REX (Praterstern)
- Autobuslinien: 80A, 5A, 5B

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Heizung, Wasser - werden direkt mit dem Energiedienstleister abgerechnet
- Strom - wird direkt mit dem Energiedienstleister abgerechnet
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

ERSTZAHLUNG

- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete
- Bearbeitungsgebühr Hausverwaltung € 155,- bto

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

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT

Frau Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1456,31	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	133,69	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	159	

Gesamt betr	€	1749	ag

Heizwärmebed29.74

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz B

wärmebedarf

f:

Faktor Gesa1.01

ntenergieeff

izienz: