

**Neuwertig & modern ++ Top-City-Lage ++ Nähe Bahnhof  
Meidling + AB JULI!!**



Bild (1)

**Objektnummer: 3610\_7763**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	43,50 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> 29,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.075,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	884,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.075,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

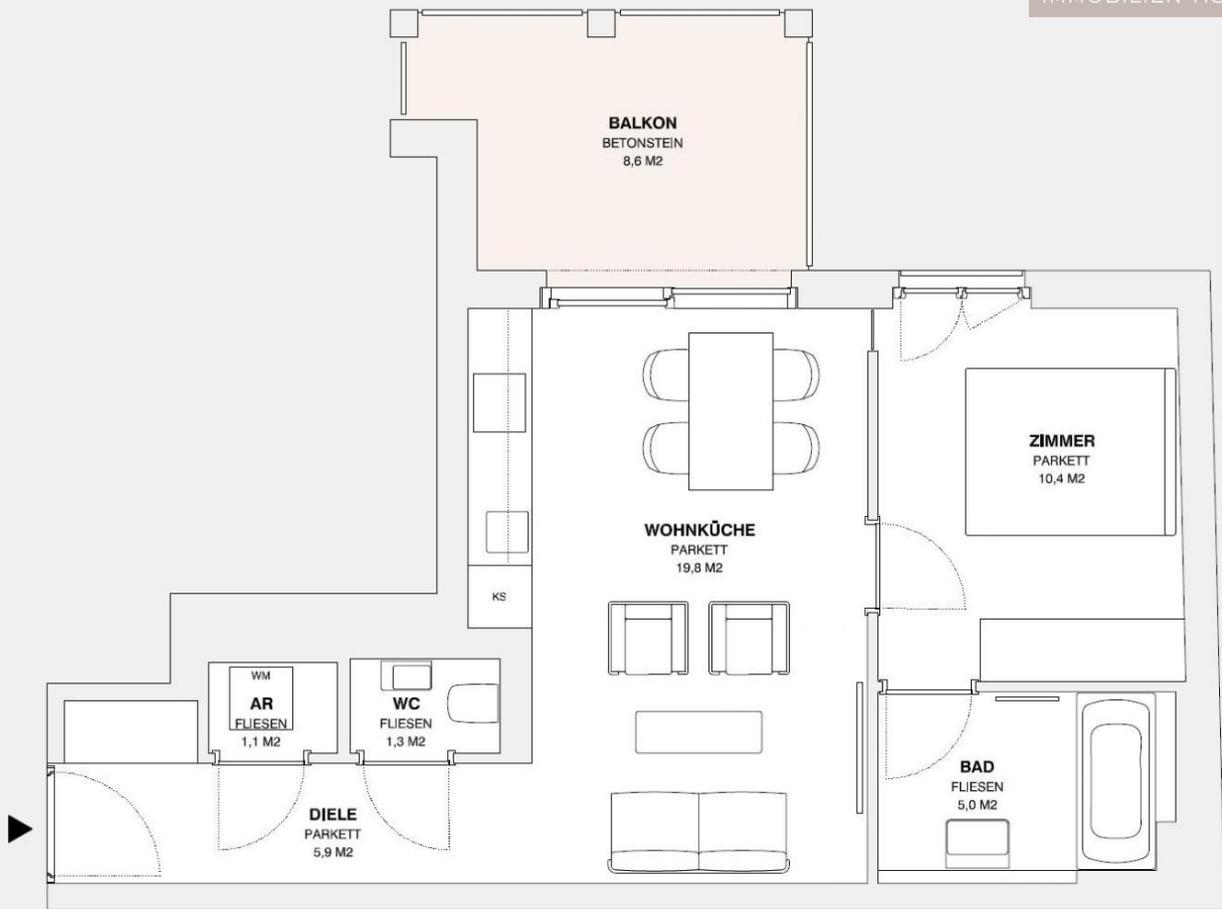
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

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









IMMOBILIEN  
HUBNER



## Objektbeschreibung

-- NEUWERTIG ++ TOP CITY LAGE ++ großer Balkon --

Zur Vermietung gelangt diese moderne Neubauwohnung mit großem Balkon im 12. Bezirk in der Murlingengasse.

Sie befindet sich im 3.Obergeschoß und besticht durch eine moderne, hochwertige Ausstattung.

Der große Balkon zeigt nach Süden zum Innenhof.

Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden. Geschäfte für den täglichen Bedarf sind auf dem Fußweg erreichbar. Beste öffentliche Verkehrsanbindung bietet der Bahnhof Wien Meidling.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum (Diele)
- Wohnzimmer
- offene Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne und Duschverglasung, Waschbecken und Handtuchtrockner
- WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Balkon

### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Süd-Balkon
- Fußbodenheizung
- elektr. Außenjalousien
- tolle Raumaufteilung
- absolut modern und schick
- Parkettboden
- moderne, voll ausgestattete Einbauküche
- tolle Infrastruktur
- sehr schicker, moderner Neubau
- große Kacheln (30x60 Feinsteinzeug) und Markenarmaturen im Bad und WC
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung (Arcade Meidling)
- Garagenplatz direkt im Haus (je nach Verfügbarkeit)

### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobuslinien: 9A, 59A, 15A, 8A, 63A
- U6 Meidling
- Wien Meidling (S-Bahn, Südbahnstrecke)
- Straßenbahnlinie 62

Weitere monatliche Kosten

- Warmwasser, Heizung und Strom, ggf. Garagenplatz (bei Bedarf) - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet

Erstzahlung

- Kautions: 3 Monatsmieten
- erste Monatsmiete

#### VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf)
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete

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

#### KONTAKT

Robert Fried

Mobil: 0664 88 296 010

robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	884,18	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	93,09	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	97,73	
-----			
Gesamtbetrag	€	1075	

-----  
Heizwärmebedarf: 29.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.73

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: