

**Ab 01.09.25: Top moderne, neuwertige Mietwohnung mit
13,58m² Terrasse in U4-Nähe**



top ausgestattete Küche

Objektnummer: 3610_7726

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 27,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Gesamtmiete	1.625,00 €
Kaltmiete (netto)	1.343,05 €
Kaltmiete	1.625,00 €

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

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

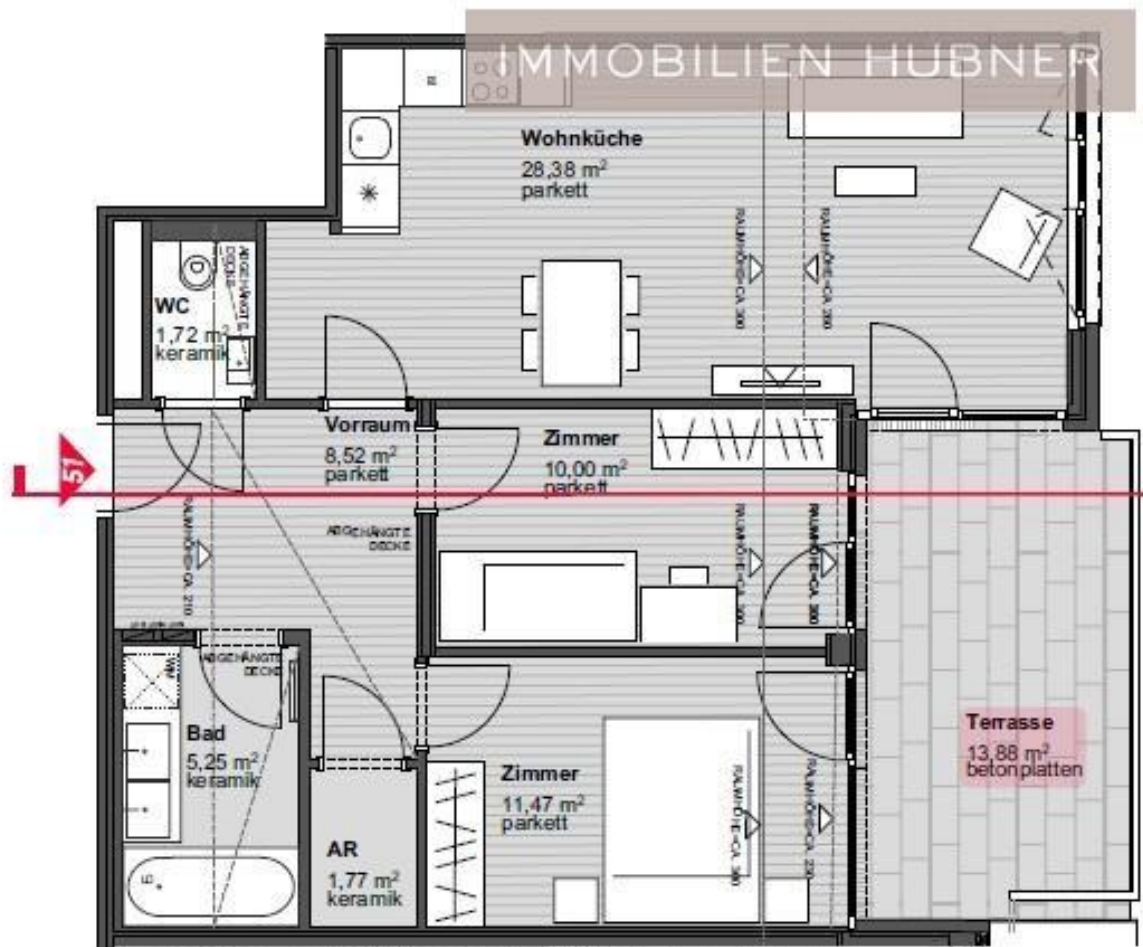
H +43 664 88 730 881

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



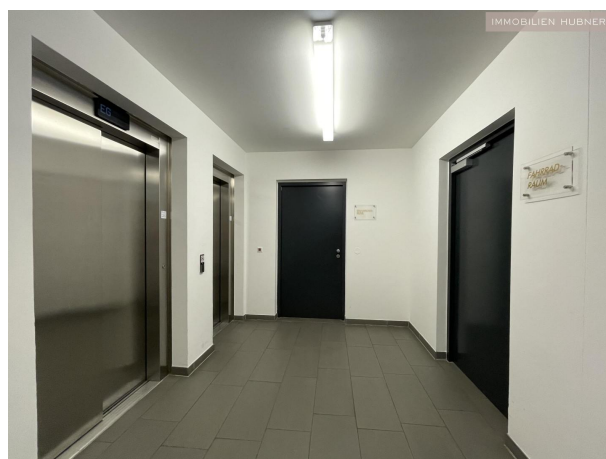
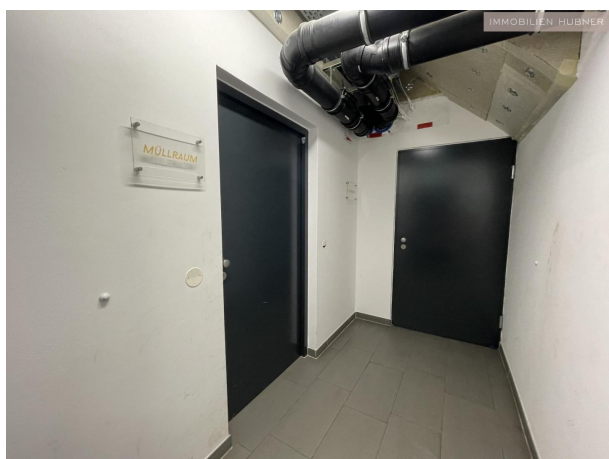


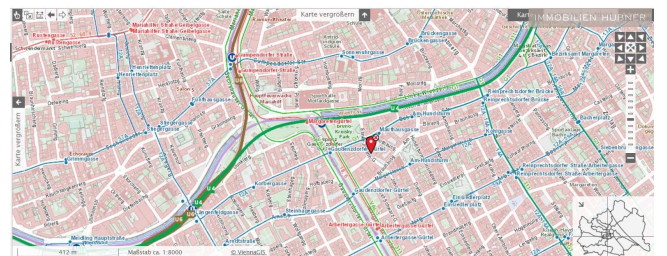
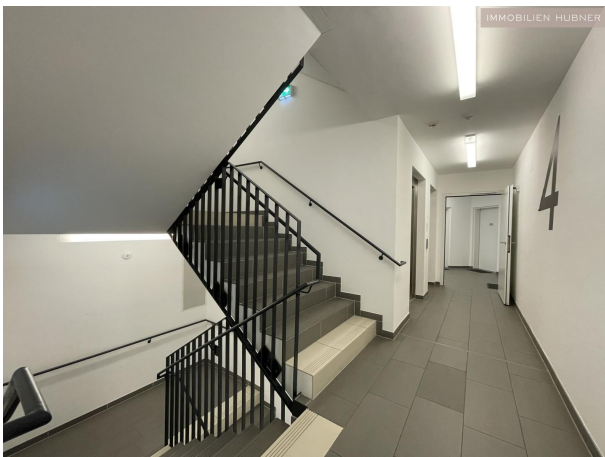
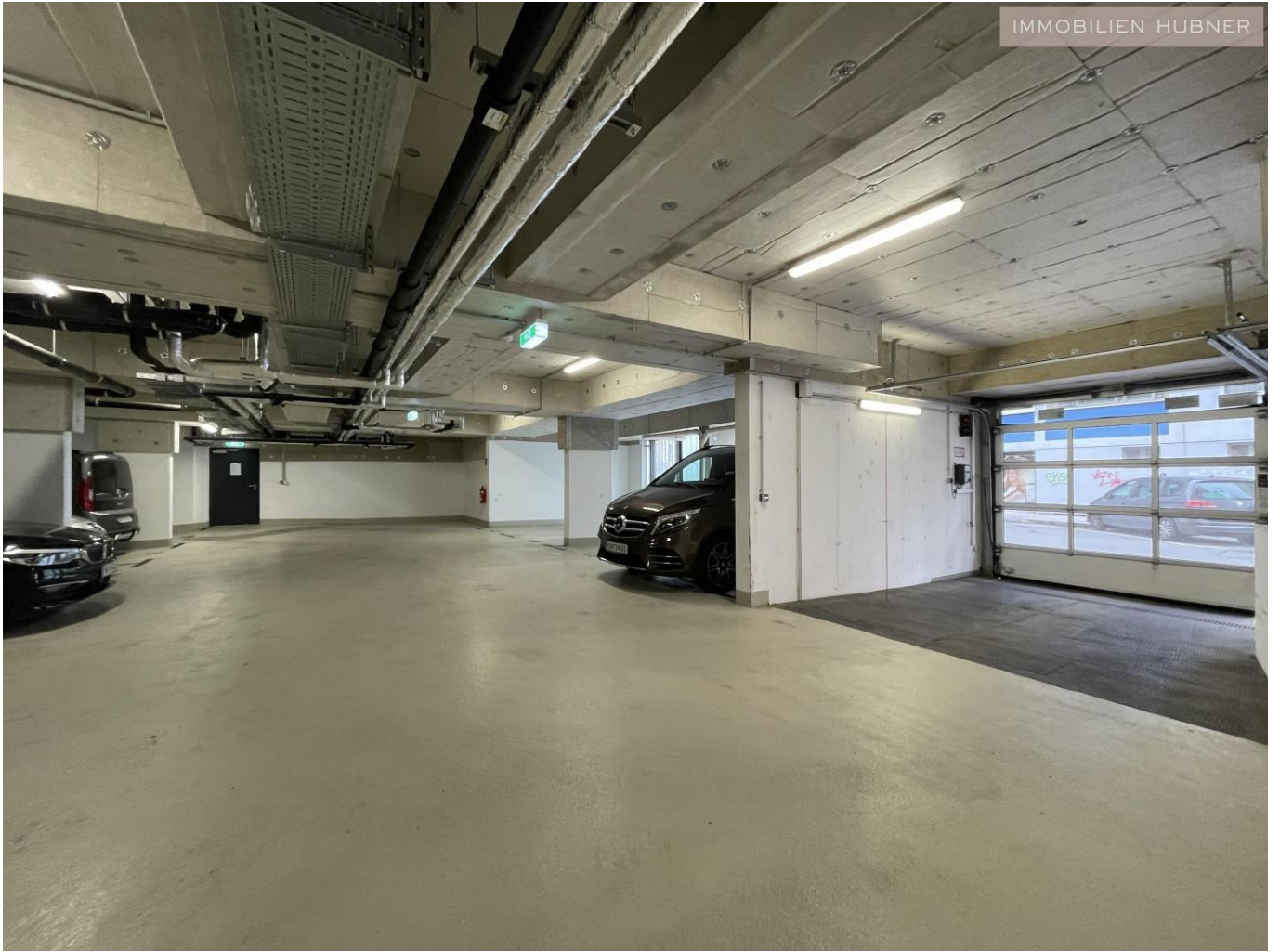




Grundriss | M 1:100









Objektbeschreibung

Ab 01.09.2025: Zur Vermietung gelangt diese zeitgemäß ausgestattete 3 Zimmer-Neubauwohnung mit ca. 67,11m² Wohnfläche zuzüglich 13,58m² Terrassenfläche in einem schicken, optisch ansprechenden Neubau im 5. Bezirk in der Sankt-Johann-Gasse.

Die U4 Margaretengürtel kann in 5 Minuten zu Fuß erreicht werden.

Die top ausgestattete Wohnung befindet sich im 4. Obergeschoß und ist mit 2 Aufzügen barrierefrei erreichbar.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum (8,52m²)
- großes Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche (28,38m²)
- Zimmer (11,47m²)
- Zimmer (10,00m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WM-Anschluss (5,25m²)
- WC mit Waschbecken (1,72m²)
- Abstellraum (1,77m²)
- Terrasse (13,58m²)
- Einlagerungsraum im Erdgeschoß (über das Stiegenhaus erreichbar)

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- ausgesprochen hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- 3-fach-verglaste Fenster
- tolle Raumaufteilung
- außergewöhnlicher Grundriss
- SUPER GROSSE AUSSENFLÄCHE
- elektr. Außenbeschattung
- schöner Echtholz-Parkettboden
- top-moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten
- Miele
- schickes Badezimmer mit großen natursteinfarbenen Kacheln (30x60cm)
- Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss (unter dem Waschtisch) im Badezimmer
- WC mit Waschbecken
- tolle Infrastruktur
- Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage
- absolut schickes Gebäude
- Fahrradabstellraum
- super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung
- hauseigene Tiefgarage nach Verfügbarkeit

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U4 Margareten Gürtel
- Straßenbahnlinien 16 und 8
- Autobuslinie 12A
- Regionalbus L

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
- Kaution: 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.

KONTAKT

Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

_____ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1343,05	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	134,22	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	147,73	

Gesamtbetrag	€	1625
--------------	---	------

Heizwärmebedarf:	27.94 kWh/(m²a)
------------------	-----------------

Klasse	B
--------	---

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.86

effizienz: