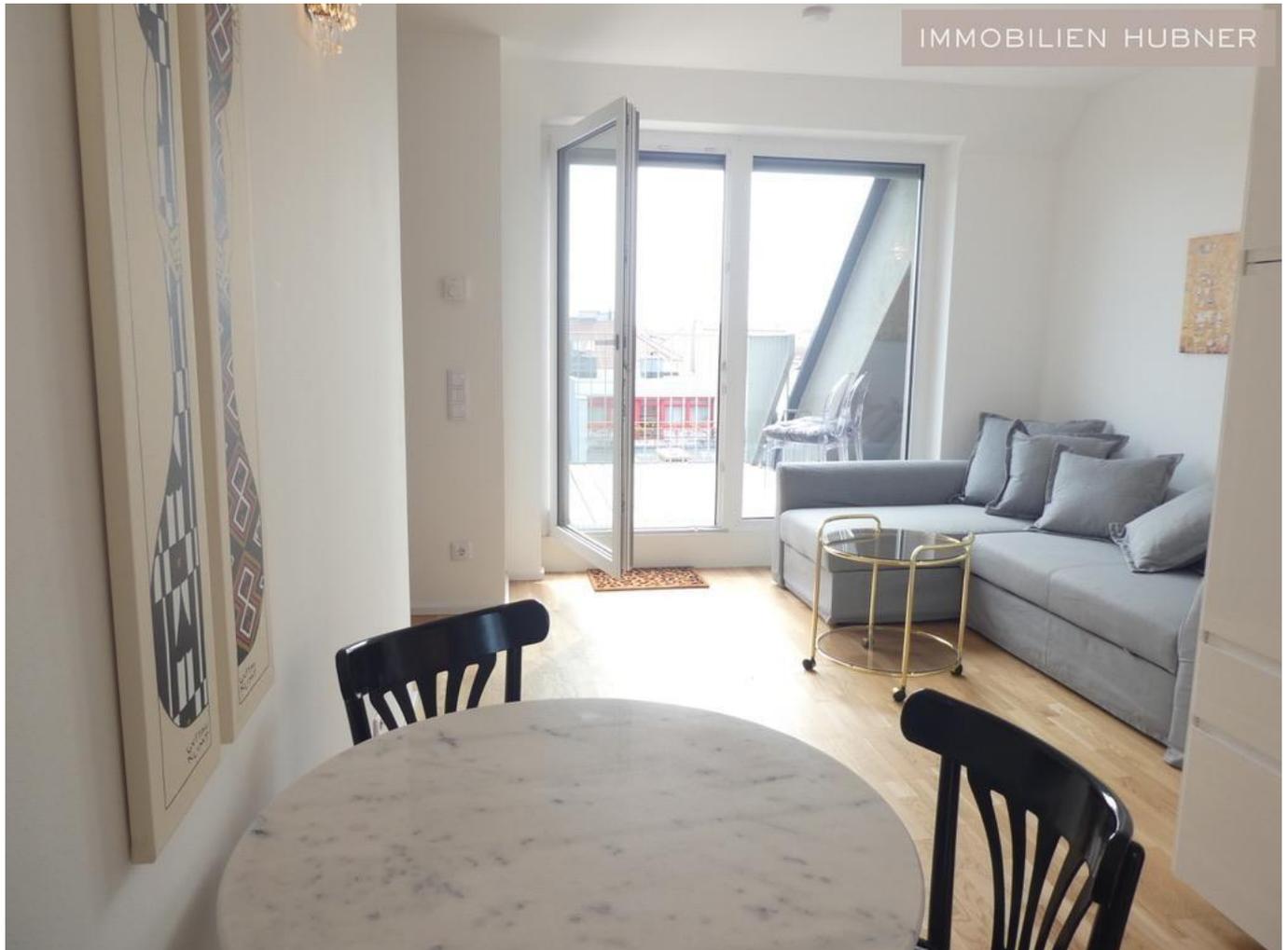


**Ready-to-move-in!!! Modern-möblierte  
Dachgeschoßwohnung mit großer Terrasse!**



Wohnraum

**Objektnummer: 3610\_7770**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien, Ottakring
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,22 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>B</b> 0,90
<b>Gesamtmiete</b>	1.295,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.119,79 €
<b>Kaltmiete</b>	1.295,00 €

## Ihr Ansprechpartner

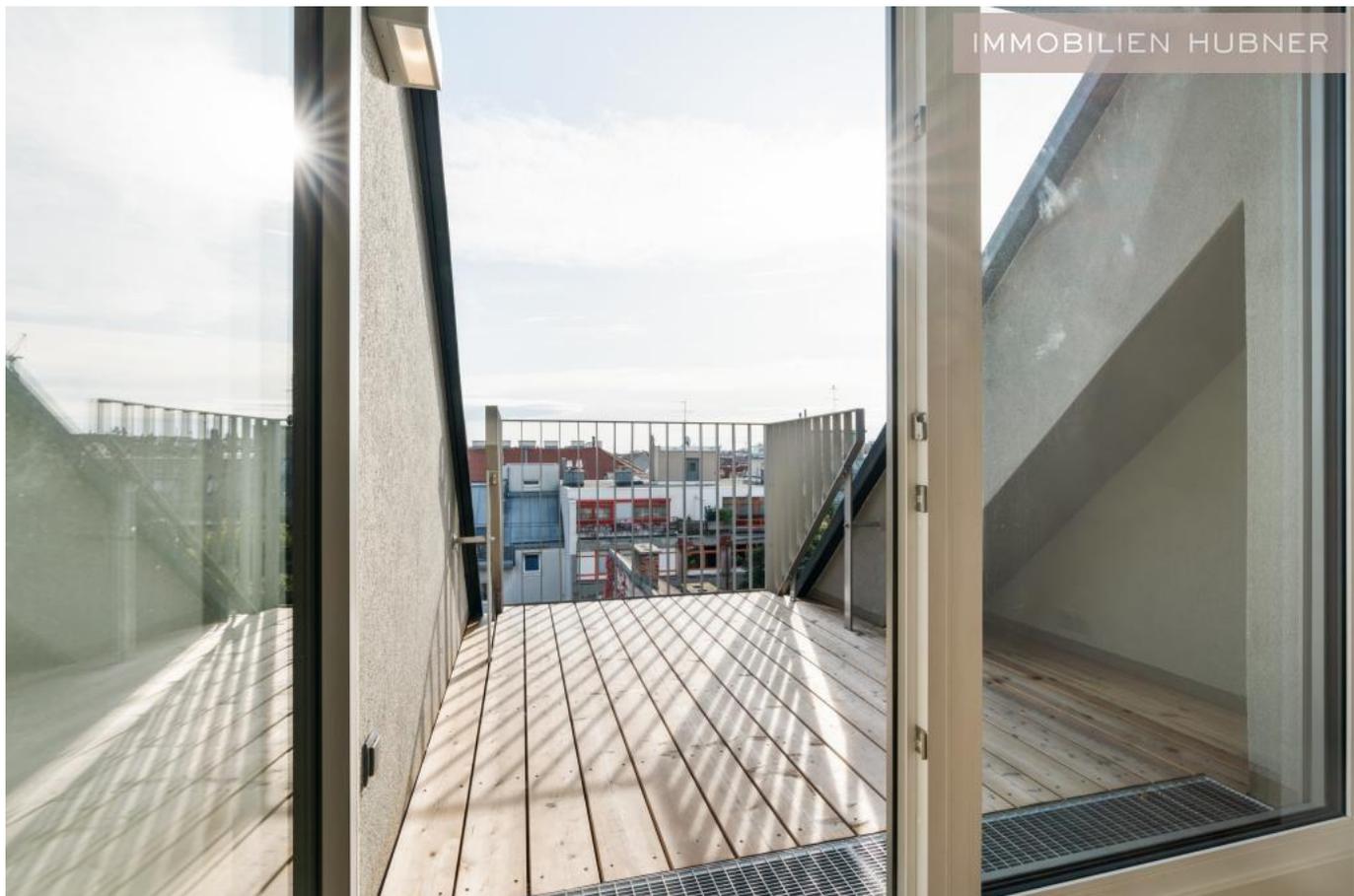


### Kerstin Fried

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



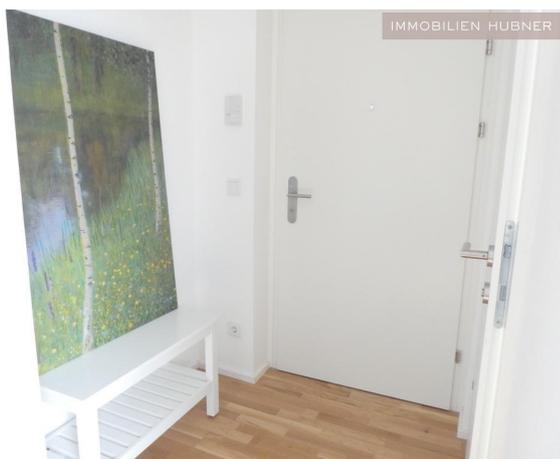




IMMOBILIEN HUBNER

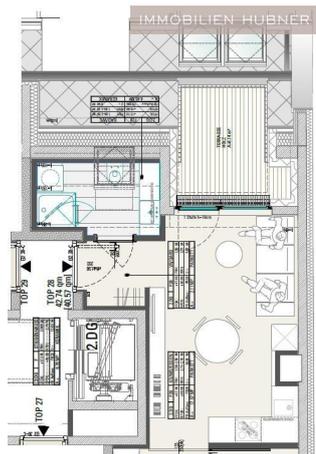


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER







- 

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

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

**IMMY 2022 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH

# Objektbeschreibung

FRÖBELGASSE bei Koppstraße!

Voll-möblierte 2-Zimmer-Dachgeschoß-Wohnung (42,74m<sup>2</sup>) mit 6,14m<sup>2</sup> großer ostseitiger Terrasse in den Innenhof ausgerichtet!

Diese edle Residenz besticht durch ihren optimalen Grundriss und der ruhigen, sonnigen Lage nahe zur Innenstadt mit Top-Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel.

## RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum (ca. 2m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer mit hochwertiger Küche inkl. Elektrogeräten (ca. 18m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (ca. 19m<sup>2</sup>)
- Badezimmer (ca. 5m<sup>2</sup>) mit Dusche, Waschbecken, WC und Waschmaschine
- Terrasse (ca. 6m<sup>2</sup>)
- Kellerabteil (ca. 2,22m<sup>2</sup>)

## HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Terrasse ca. 6,14m<sup>2</sup>
- Raumhöhe 2,60m
- Echtholz-Eichenparkett
- Klimaanlage
- Fußbodenheizung
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Außenliegender Sonnenschutz
- Kellerabteil 2,22m<sup>2</sup>
- Lift bis in den Keller
- ein hauseigener Tiefgaragenplatz kann zusätzlich um € 150,- brutto pro Monat angemietet werden.

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U6 Thaliastraße
- Bus 48 A gleich um die Hausecke
- Straßenbahn 9 und U6 in 7 Gehminuten erreichbar

## ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

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

## ERSTZAHLUNG

- Kautions: 3 Monatsmieten
- Administrationsentgelt Pauschal € 390,- brutto inkl. MWSt.
- Erste Monatsmiete im Voraus

## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 3 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	€	1119,79
Betriebskosten	€	175,21
Umsatzsteuer	€	0

-----  
Gesamtbetrag € 1295  
-----

Heizwärmebedarf 33.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

f:

Klasse Heizwärmebedarf: B

Faktor Gesamte

nergieeffizienz: 0.9

Klasse Faktor G B

esamtenergieeffizienz:

zienz: