

**6. OG und WEITBLICK!!! Sensationelle Single-Wohnung
mit hochwertigen Einbaumöbeln und großer Außenfläche**



sonnige Loggia

Objektnummer: 3610_7774

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	40,00 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.045,00 €
Kaltmiete (netto)	853,40 €
Kaltmiete	1.045,00 €

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.

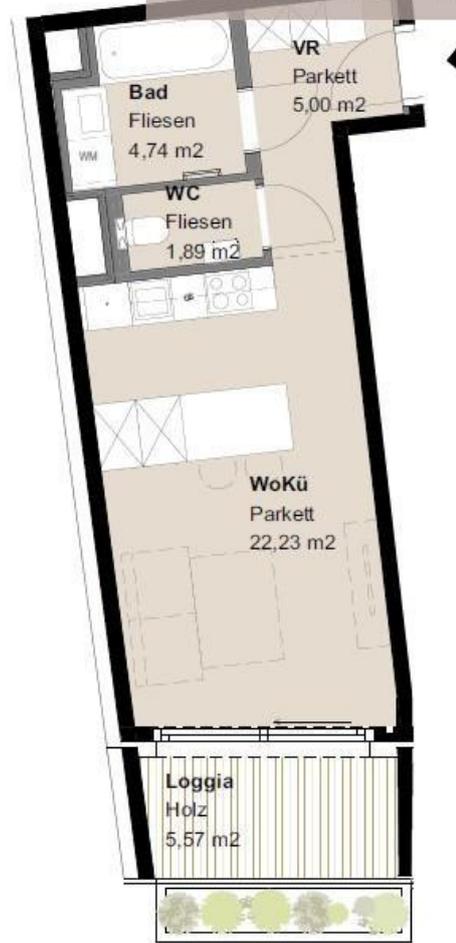








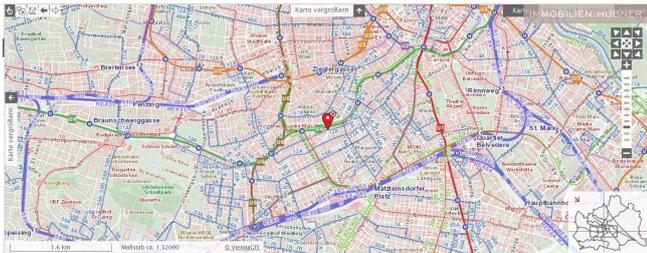
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER







- 

IMMY 2020 GOLD
Makler
Hubner Immobilien GmbH
- 

IMMY 2021 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH
- 

IMMY 2022 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

++ TRAUMLAGE ++ TOP-AUSSTATTUNG ++ U4-NÄHE

Diese exklusive Neubauwohnung in der Schönbrunner Straße bietet höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Dank der modernen Architektur und der hochwertigen Ausstattung erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht, während edle Materialien und durchdachte Grundrisse ein harmonisches Wohnambiente schaffen.

Das Wohnprojekt befindet sich in einer erstklassigen Lage mit hervorragender Anbindung. Die nächste U-Bahn-Station ist nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem das Stadtzentrum erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Parks und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Zimmer mit offener Küche
- Bad mit Badewanne und Waschtisch
- WC mit Waschbecken
- große Loggia
- Kellerabteil / Einlagerungsraum

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- moderne und hochwertige Ausstattung
- hochwertige Einbaumöbel (Garderobe, Küche, Schrank)
- perfekte Lage mit exzellenter Infrastruktur
- nur wenige Gehminuten zur U-Bahn
- helle, freundliche Räume mit durchdachtem Grundriss
- raumhohe Tischlerküchen mit MIELE - Geräten (Herd mit Ceranfeld, Kühl-Gefrier-Kombination, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle)
- „Dekton“-Arbeitsplatte (besonders kratzfest, fleckenbeständig, feuer- und hitzebeständig)
- elektrische Außenjalousien
- hochwertige Parkettböden und Fußbodenheizung
- Designer-Bäder mit edlen Armaturen
- großzügige Außenfläche
- Fahrradraum und Kellerabteil
- Gemeinschaftsraum

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U-Bahnlinie: U4 Margaretengürtel
- Autobuslinie: 12A, 14A, 57A

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

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

ERSTZAHLUNG

- € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung (einmalig)
- 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.

KONTAKT:

Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

_____ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	853,4	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	96,6	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	95	

 Gesamtbetrag € 1045

Heizwärmebedarf: 24.0 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.73

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: