

**BRANDNEUER ERSTBEZUG mit über 10m² Außenfläche in
U4-Nähe!**



Wohnküche

Objektnummer: 3610_7818

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	ca. 2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	57,37 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.649,00 €
Kaltmiete (netto)	1.499,09 €
Kaltmiete	1.649,00 €

Ihr Ansprechpartner



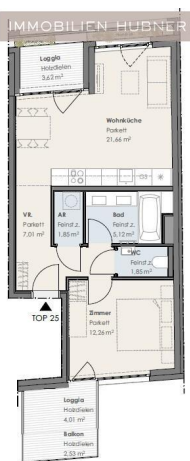
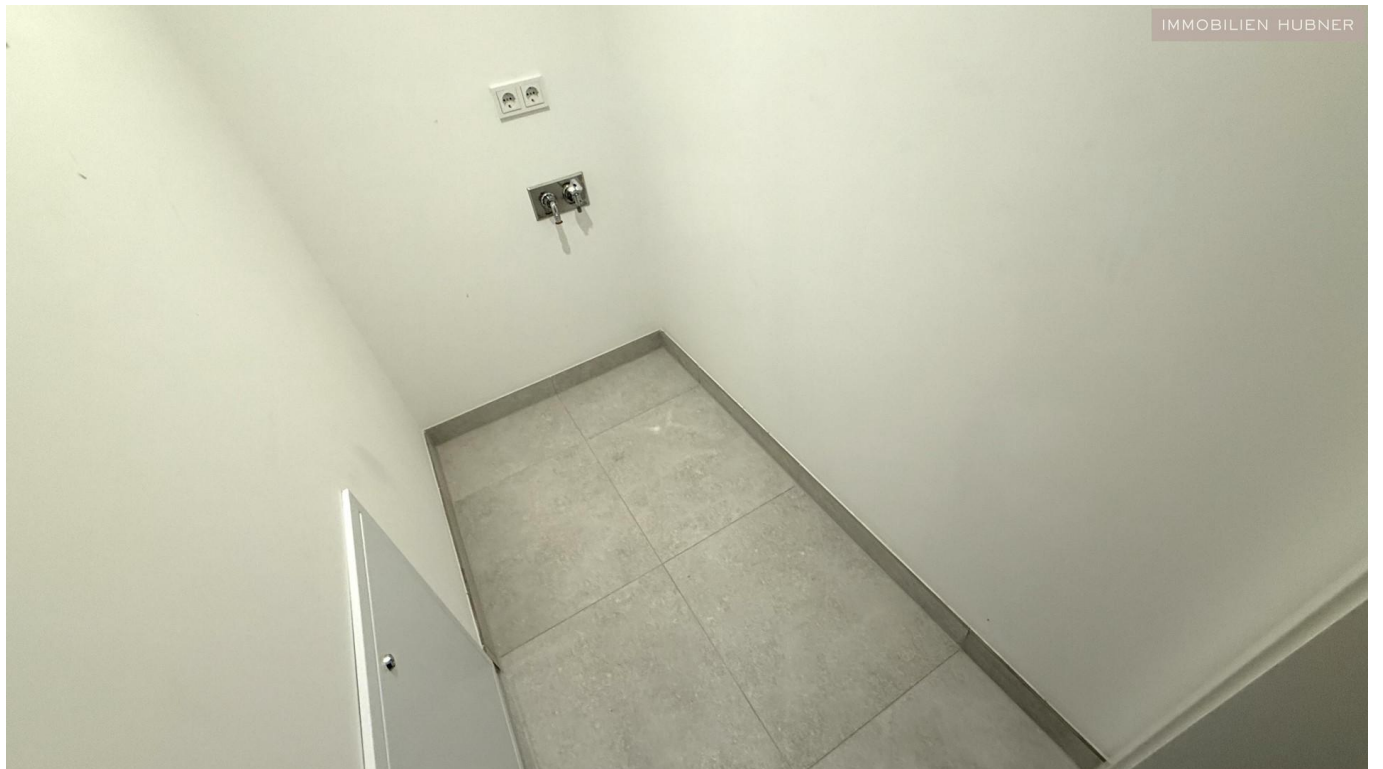
Robert Fried

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

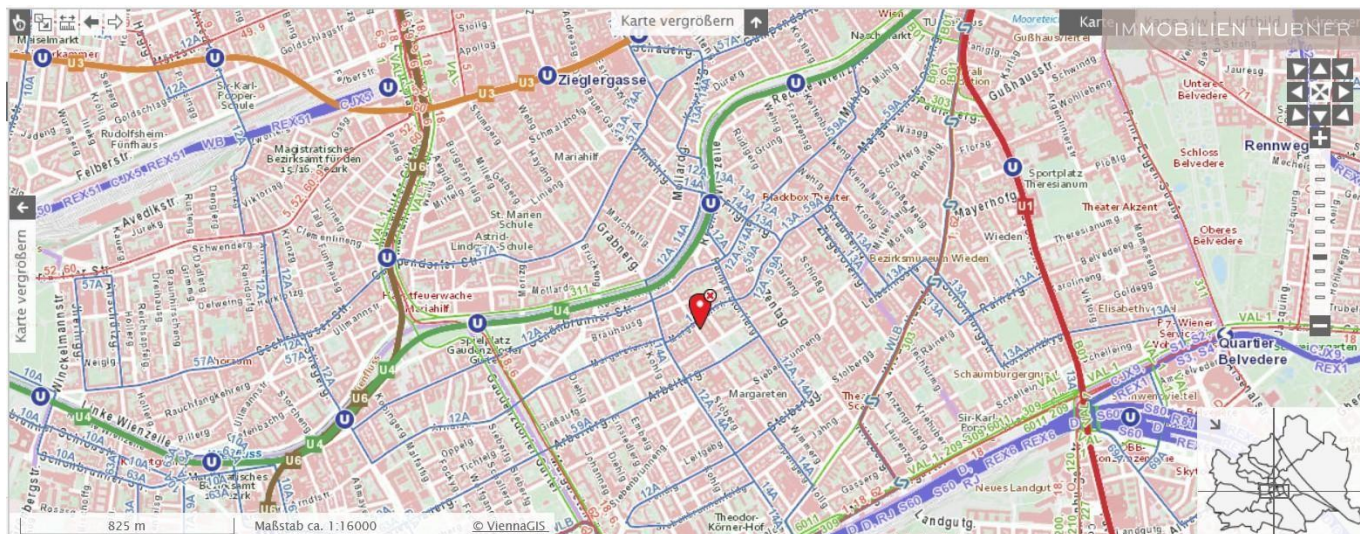
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

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

Diese exklusive Neubauwohnung in der Spengergasse, Ecke Margaretenstraße 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
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Zimmer hofseitig
- Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch
- WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- nordwest-seitige Loggia
- südseitiger Balkon hofseitig
- Kellerabteil / Einlagerungsraum

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- ? Erstbezug – Sie sind der erste Bewohner!
- ? moderne und hochwertige Ausstattung
- ? 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
- ? stilvolle, offene Wohnbereiche
- ? hochwertige Parkettböden und Fußbodenheizung
- ? Designer-Bäder mit edlen Armaturen
- ? großzügige Balkone, Loggien oder Terrassen
- ? Fahrradraum und Kellerabteil
- ? U-Bahn Nähe (U4 Pilgramgasse)

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U4 Pilgramgasse (ca. 600m)
- Autobuslinie 12A, 14A, 59A
- Straßenbahnlinien 1, 62 (Laurenzgasse)

Bei der angegebenen Gesamtmiete handelt es sich um eine PAUSCHALMIETE (Hauptmietzins und Betriebskosten inkl. der anteiligen Umsatzsteuer).

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

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

ERSTZAHLUNG

- € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung (einmalig)
- 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.

Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit.

WIR SIND IHR MAKLER

Robert Fried
 Mobil: +43 664 88 296 010
 Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Kerstin Fried
 Mobil: +43 664 88730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

_____ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1499,09
Umsatzsteuer	€	149,91

zzgl 10% USt.

Gesamtbetrag € 1649

Heizwärmebedarf: 24.0 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.73

effizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz A

energieeffizienz: