

**Breitenfelder Gasse: 3-Zimmer Neubauwohnung mit 7m<sup>2</sup>  
Balkon und 2 WCs**



Bild (2)

**Objektnummer: 3610\_7574**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                         |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1080 Wien                               |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 75,00 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 2                                       |
| Balkone:                      | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 53,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>E</b> 2,64                           |
| Gesamtmiete                   | 1.729,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.419,61 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.729,00 €                              |

## Ihr Ansprechpartner



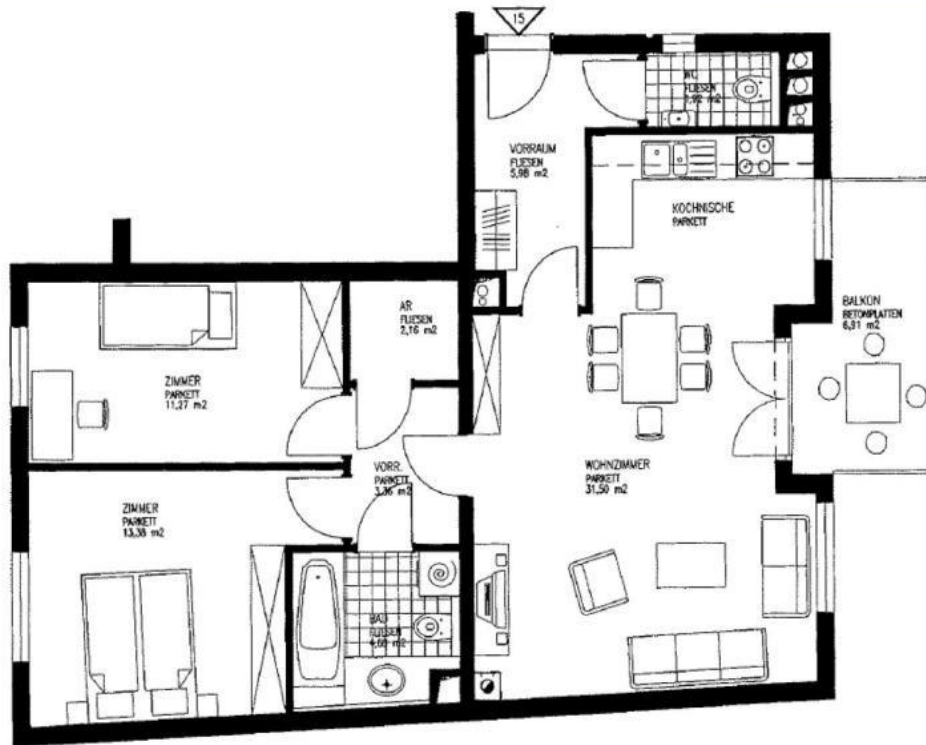
### Robert Fried

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

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











# Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG ++ AB MAI 2025

Moderne, sehr gut aufgeteilte 3-Zimmer-Neubauwohnung in einem schicken Neubau im 8. Bezirk in der Breitenfelder Gasse mit sehr guter öffentlicher Verkehrsanbindung!

Die Wohnung befindet sich im 3.Obergeschoß und verfügt über einen großen Balkon und ein separates Gäste-WC. Ein Aufzug ist selbstverständlich vorhanden.

Im Keller steht Ihnen ein Einlagerungsraum zur Verfügung. Bei Bedarf können Sie einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage anmieten.

Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. Die U6 Station Alser Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt.

## RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- großzügiges Wohn-Ess-Zimmer
- offene Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Bad mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum

## HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- super Lage
- großer Balkon
- besonders hell
- großzügige Raumaufteilung
- Gäste-WC
- moderne Einbauküche mit E-Herd (Ceranfeld), Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd
- tolle Infrastruktur
- Aufzug im Haus (zum Keller)
- Kellerabteil
- Garagenplatz direkt im Haus anmietbar (je nach Verfügbarkeit)

## SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U6 in weniger als 5 Gehminuten
- Straßenbahnlinien 44, 5, 33 in 5 Gehminuten
- Autobuslinie 13 A in 7 Gehminuten

## Erstzahlung

- 3 Monatsmieten Kaution

- Abwicklungshonorar Hausverwaltung € 155,-- (einmalig)
- erste Monatsmiete

Weitere monatliche Kosten

- Heizung, Wasser, Strom... wird vom Energiedienstleister nach Verbrauch abgerechnet

#### VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete
- der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert

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

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |         |               |
|----------------|---|---------|---------------|
| Miete          | € | 1419,61 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 152,21  | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 157,18  |               |

---

|              |   |      |
|--------------|---|------|
| Gesamtbetrag | € | 1729 |
|--------------|---|------|

---

Heizwärmebedarf: 53.4 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 2.64

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt E

energieeffizienz: