

**COMING SOON!!! HIGH-LEVEL-PENTHOUSE mit
DIREKTLIFT und 140m² TERRASSENFLÄCHE**



Objektnummer: 3610_7836

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	131,00 m ²
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	B 28,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	3.795,00 €
Kaltmiete (netto)	3.122,86 €
Kaltmiete	3.795,00 €

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



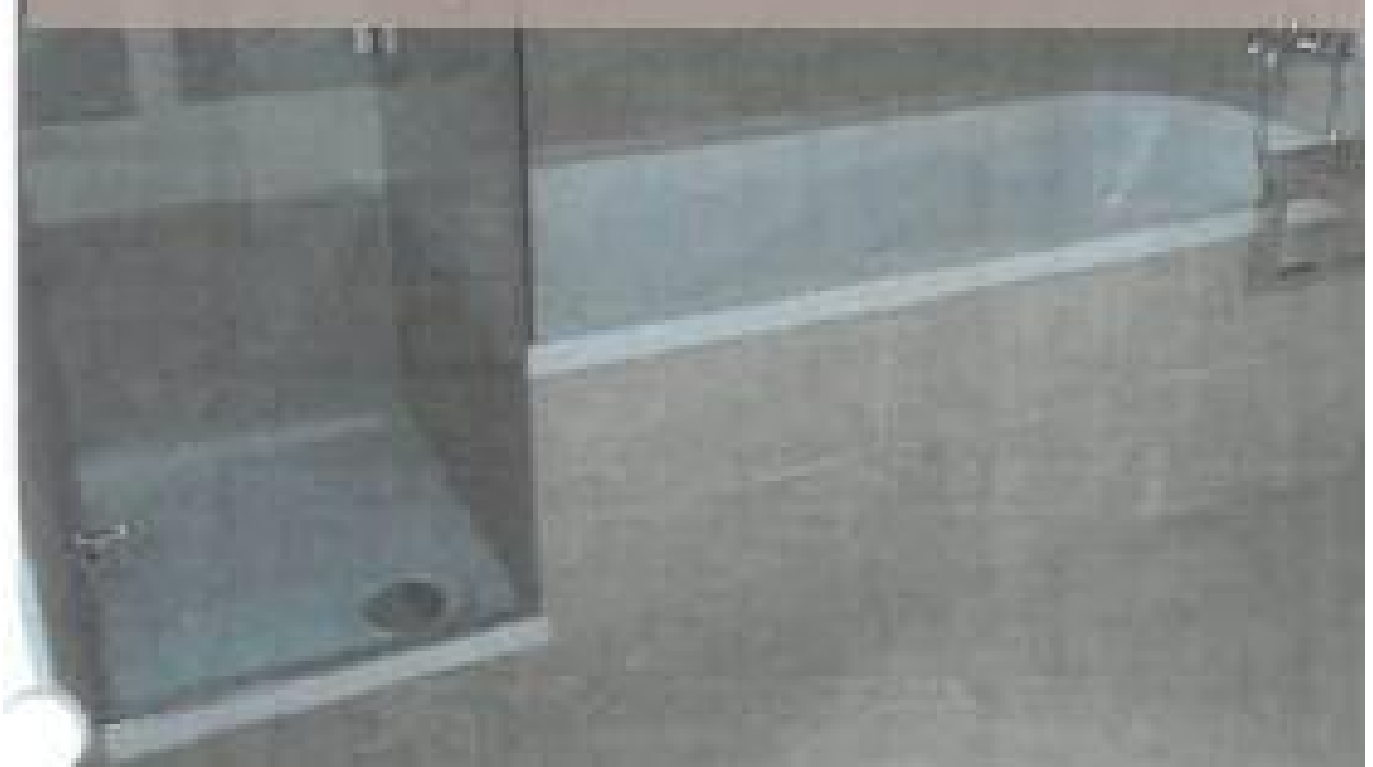
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



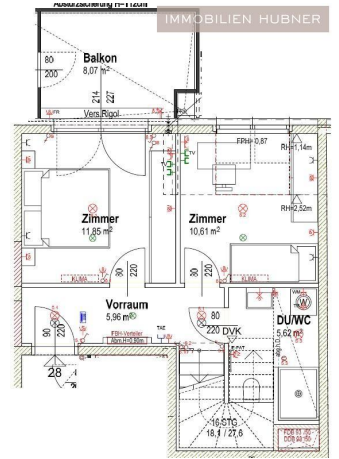
IMMOBILIEN HUBNER

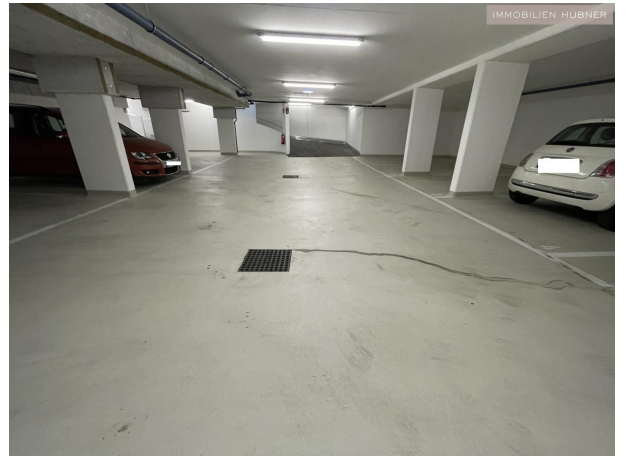


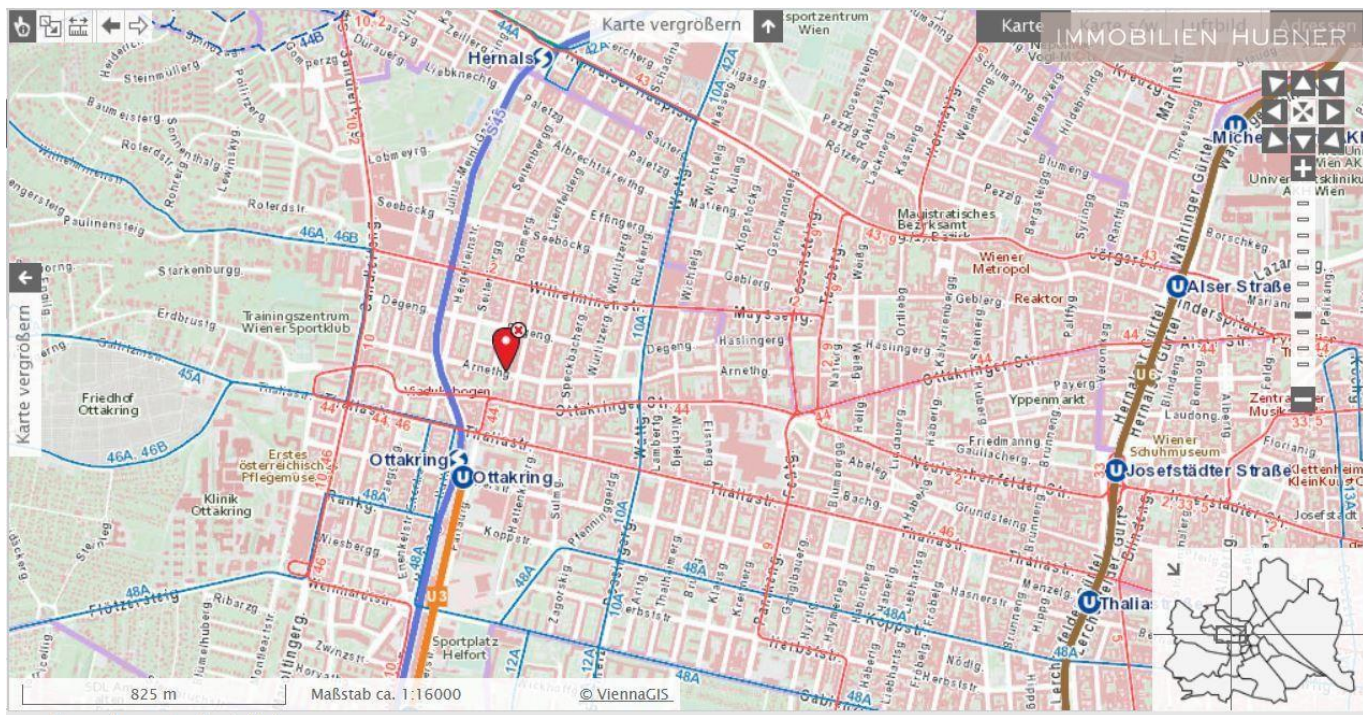
IMMOBILIEN HUBNER



**Fotos folgen in Kürze,
da die Wohnung noch bewohnt ist**







IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab 01.10.2025 eine sensationelle PENTHOUSE-Wohnung (Baujahr 2022) in Alt-Ottakring mit 130,86m² Wohnfläche und zusätzlich 131,03m² Terrassenfläche, sowie einem 8,07m² großen Balkon in der Arnethgasse nahe der S-Bahn und U3 Ottakring. Die Wohnung ist auf 3 Ebenen aufgeteilt, wobei die Eingangsebene barrierefrei vom Stiegenhaus und die Wohnebene mit einem DIREKTLIFT erreichbar sind.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

Das Haus verfügt weiters über eine Tiefgarage (Stellplätze á € 90,- bto) und einen großzügigen Fahrradabstellraum.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

Eingangsebene 1. DG

- großzügiger Vorraum (5,96m²)
- Zimmer (11,85m²)
- Zimmer (10,61m²)
- Badezimmer mit Dusche, WC, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (5,62m²)
- Balkon (8,07m²)

Wohnebene 2. DG

- Flur (5,13m²)
- Wohnzimmer (31m²)
- Küche und Esszimmer (29,40m²)
- Zimmer (10,70m²)
- Schrankraum (4,26m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Doppelwaschbecken (7,65m²)
- separates WC mit Waschbecken (3,54m²)
- Terrasse nord-westseitig (15,27m²)
- Terrasse südseitig (57,56m²)

DACHTERRASSE / ROOF-TOP (Ebene 3)

- Flur/Galerie (5,14m²)
- Dachterrasse (58,20m²)

und

- Kellerabteil im Untergeschoß

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Klimaanlage
- 3 Stockwerke
- PENTHOUSE
- modern und hochwertig ausgestattet
- schöner Echtholz-Parkettboden

- Außenbeschattung
- Markenküche mit MIELE-Geräten
- hochwertiges Feinsteinzeug im Bad und WC
- U-Bahn und S-Bahn fußläufig erreichbar
- Garagenplätze direkt im Haus
- großer Fahrradabstellraum
- zentrale Schließanlage ("Generalschlüssel")
- zusätzlich anmietbare Hochbeete für alle Mieter mit Garten-Affinität (nach Verfügbarkeit)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U3 Ottakring
- Autobuslinien 45A, 46A, 46B
- Straßenbahnlinien 44, 46
- Schnellbahn Ottakring S45

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung und Strom - werden 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

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

KONTAKT:

Frau Kerstin Fried
Mobil: +43664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	3122,86	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	327,14	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	345	

Gesamtbetrag	€	3795	
--------------	---	------	--

Heizwärmebedarf: 28.3 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: B
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.8