

**Mega-coole Neubauwohnung mit Kühlung und großem  
Balkon - AB SEPTEMBER!!!**



IMG-20250716-WA0008

**Objektnummer: 3610\_7843**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,86 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,69
<b>Gesamtmiete</b>	945,25 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	727,30 €
<b>Kaltmiete</b>	945,25 €

## 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



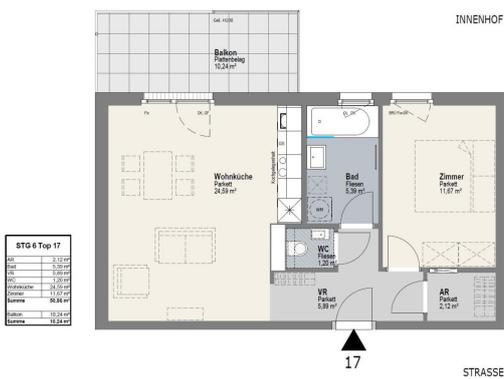
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER







- 
**IMMY 2020 GOLD**  
 Makler  
 Hubner Immobilien GmbH
- 
**IMMY 2021 SILBER**  
 Makler  
 Hubner Immobilien GmbH
- 
**IMMY 2022 SILBER**  
 Makler  
 Hubner Immobilien GmbH

## Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG gelangt diese schicke 2-Zimmer Wohnung mit großer Terrasse zwischen Mailergasse und Mühlsangergasse.

Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden.

Die Straßenbahn-Station "Valiergasse" befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie ein Billa-Supermarkt.

Autofahrer können in 1,2km auf die Ostautobahn A4 und die S1 auffahren.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne, Waschtisch und WM-Anschluss
- WC mit Waschbecken
- großer West-Balkon
- Kellerabteil

### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- perfekte Infrastruktur
- Fußbodenheizung und Kühlung
- großer West-Balkon
- top moderne, schöne Ausstattung
- effiziente Raumaufteilung
- sehr niedriger Energieklasse
- Supermarkt fußläufig erreichbar

### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinie 11, 71
- Schnellbahn S7
- Autobus 76B, 79A, 79B
- Autobahn A4 und S1

### WEITERE MONATLICHE KOSTEN

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

### VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 10 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf)
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate

- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 2365,--

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	727,3	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	132,02	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	85,93	

-----  
Gesamtbetrag € 945,25  
-----

Heizwärmebedarf: 26.2 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.69

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A+

energieeffizienz: