Moderne Neubauwohnung mit toller Ausstattung + U4/U6 Nähe!! AB OKTOBER!!

WZ

Objektnummer: 3610_7850

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2016
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	904,64 €
Kaltmiete	1.099,00 €

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

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

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 eine moderne, sehr gut aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung (43,93m²) mit ostseitger Loggia in einem schicken, optisch ansprechenden Neubau (Baujahr 2016) im 12. Bezirk in der Anton-Scharff-Gasse.

Die top ausgestattete Wohnung befindet sich im 1.OG.

Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN
• Vorraum
• großes Wohn-Ess-Zimmer mit Wohnküche
• Schlafzimmer
• Badezimmer mit großer Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
• separates WC mit Waschbecken
• ostseitiger Loggia
• Kellerabteil

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE
• ausgesprochen hochwertige Ausstattung
• Fußbodenheizung
• 3-fach-verglaste Fenster
• tolle Raumaufteilung, gelungener Grundriss
• große Loggia
• schöner Echtholz-Parkettboden
• top-moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten:
• Miele Geschirrspüler, Herd und Ceranfeld
• großzügige Kühl-Gefrier-Kombi von Siemens
• schickes Badezimmer mit großen natursteinfarbenen Kacheln (30x60cm)
• Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss (unter dem Waschtisch) im Badezimmer
• WC mit Waschbecken
• tolle Infrastruktur
• Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage
• A1 Glasfaser-Power und UPC verfügbar
• absolut schickes Gebäude
• Waschküche
• Fahrradabstellraum
• super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung
• hauseigene Tiefgarage kann zusätzlich angemietet werden

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG
• U4 Margaretengürtel

• Straßenbahnlinien 16 und 8
• Autobuslinie 12A
• Regionalbus L

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN
• Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet
• ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä.

ERSTZAHLUNG
• Vertragserrichtungskosten Hausverwaltung EUR 155,- (einmalig)
• Kaution: 3 Monatsmieten
• Erste Monatsmiete

VERTRAGSBEDINGUNGEN
• Befristung: 5 Jahre
• Kündigungsverzicht: 12 Monate
• Kündigungsfrist: 3 Monate
• benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiet

Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	904,64	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	94,45	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	99,91	
Gesamtbetrag	€	1099	
Heizwärmebedarf:	38.2 kWh/(m²a)		
Klasse Heizwärmebedarf:	B		
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	1.28		
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	C		