

**Klimatisierte DG-Wohnung mit hofseitigem Balkon!  
Baujahr 2021!**



Wohnbereich und Küche

**Objektnummer: 3610\_5451**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.249,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.018,33 €
<b>Kaltmiete</b>	1.249,99 €

## Ihr Ansprechpartner

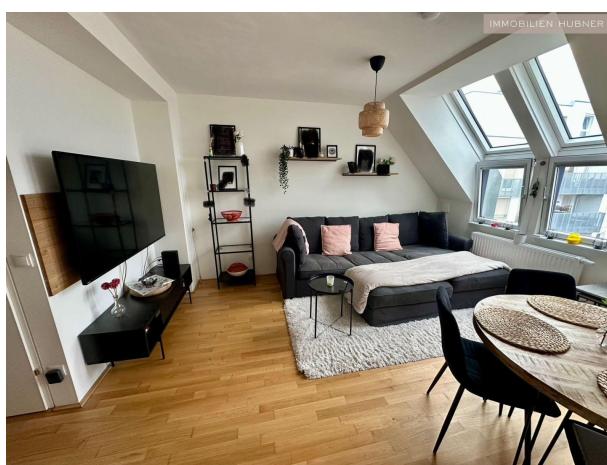
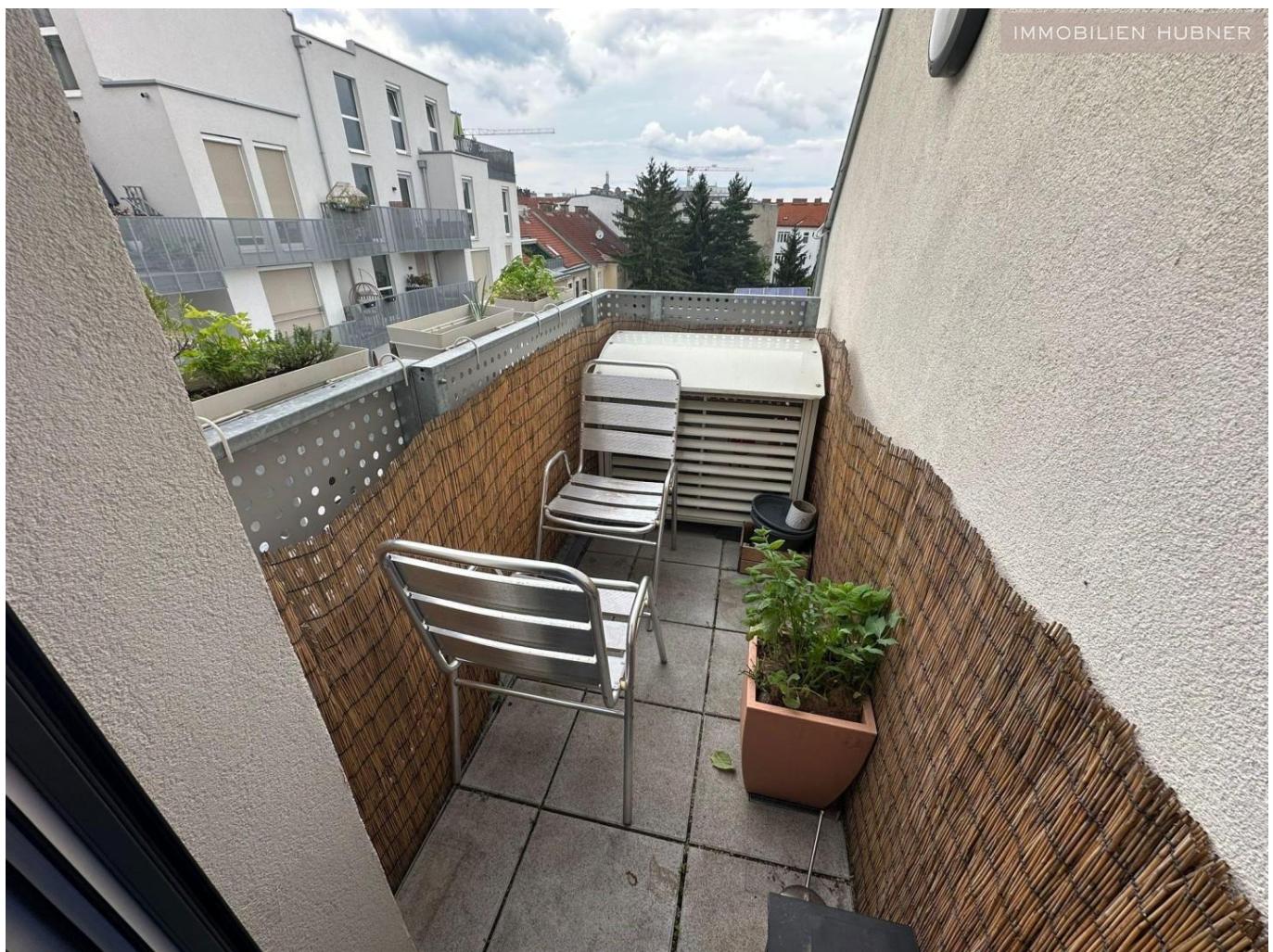


### Kerstin Fried

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













# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab sofort eine klimatisierte 2-Zimmer Neubauwohnung (47,60m<sup>2</sup>) mit 2,60m<sup>2</sup> Balkon im 16. Bezirk in der Arnethgasse nahe der S-Bahn und U3 Ottakring. Die Wohnung befindet sich im 1. Dachgeschoß = 5. Liftstock. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet.

SPECIAL!!! Im Garten der Liegenschaft können Sie um € 28,-- bto pro Monat Hochbeete zur eigenen Bepflanzung anmieten. Für Hobby-Gärtner und solche, die es noch werden wollen.

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

## RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorräum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenschluss
- separates WC mit Waschbecken
- Balkon
- Kellerabteil

## HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- KLIMAANLAGE
- hohes Stockwerk
- modern und hochwertig ausgestattet
- effiziente Raumaufteilung
- 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

- Heizung, Wasser - werden direkt mit dem Energiedienstleister abgerechnet
- Strom - wird direkt mit dem Energiedienstleister abgerechnet
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

#### ERSTZAHLUNG

- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete
- Bearbeitungsgebühr Hausverwaltung € 155,- bto

#### 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 €	1018,33	zzgl 10% USt.
Betriebskosten €	118,03	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer €	113,63	
Gesamtbetrag €	1249,99	

Heizwärmeb28.3  
edarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz B  
wärmeverbrauch:  
f:  
Faktor Gesamteffizienz: