

**TOP-moderne Neubauwohnung mit toller Ausstattung
(Baujahr 2016) - Grenze 5. Bezirk**



helles, freundliches Wohnzimmer

Objektnummer: 3610_6677

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:	46,82 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,28
Gesamtmiete	1.145,00 €
Kaltmiete (netto)	940,25 €
Kaltmiete	1.145,00 €

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





M 1:100

0m 1m 2m 3m 4m 5m 10m



Die Küche ist im Mietpreis enthalten. Die restlichen Möblierungen sind Einrichtungsvorschläge und nicht inbegriffen.



IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG - NEUBAUWOHNUNG - GRENZE 5. BEZIRK

Moderne, sehr gut aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung mit großer, westseitiger Loggia in einem schicken, optisch ansprechenden Neubau (Baujahr 2016) im 12. Bezirk in der Anton-Scharff-Gasse.

Die top ausgestattete Wohnung befindet sich im 3.Obergeschoß und ist selbstverständlich mit einem großen Aufzug erreichbar.

Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- roßes Wohn-Ess-Zimmer mit Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschbecken
- großer, westseitiger Balkon
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- ausgesprochen hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- 3-fach-verglaste Fenster
- tolle Raumaufteilung, gelungener Grundriss
- große westseitige Loggia
- 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 (je nach Verfügbarkeit)

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHSANBINDUNG

- U4 Margaretengürtel
- Straßenbahnlinien 16 und 8
- Autobuslinie 12A
- Regionalbus L

Weitere monatliche Kosten

- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet
- Fernwärme (Warmwasser, Heizung) wird direkt nach Verbrauch von der Firma ISTA abgerechnet

Erstzahlung

- Abwicklungshonorar Hausverwaltung EUR 155,- brutto (einmalig)
- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf)
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 2200,--

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

KONTAKT

Robert Fried, Mobil: 0664 88 296 010, robert.fried@hubner-immobilien.com

___ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	940,25	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	100,65	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	104,1	

Gesamtbetrag € 1145

Heizwärmebedarf: 38.2 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.28

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: