

## Super-schicke Neubauwohnung mit idealer Aufteilung



Wohnzimmer, Blick zur Küche

**Objektnummer: 3610\_6169**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1030 Wien                        |
| Baujahr:                      | ca. 2014                         |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 51,64 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 46,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 1,00                           |
| Gesamtmiete                   | 1.245,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.002,72 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.245,00 €                       |

## Ihr Ansprechpartner

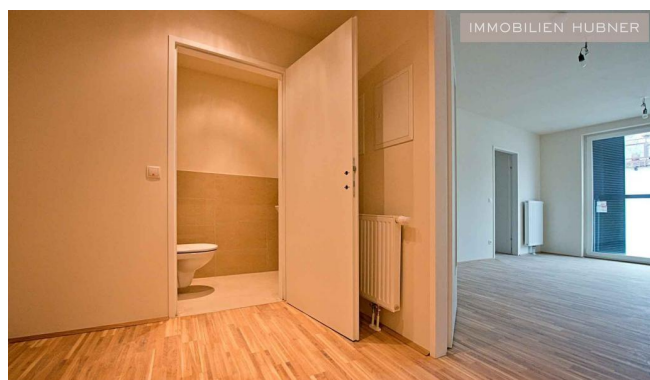


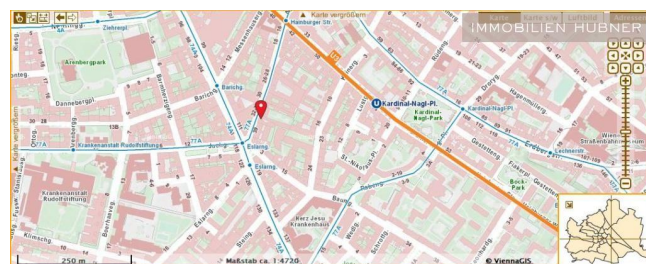
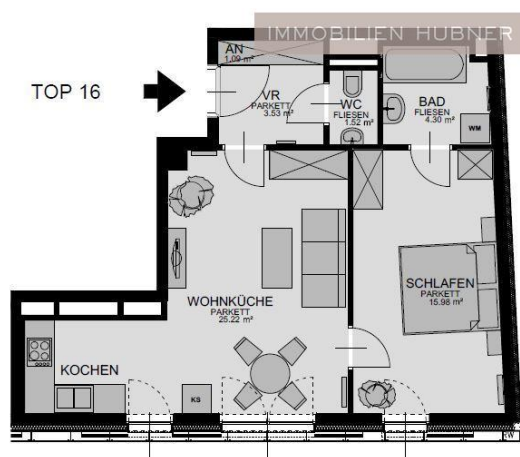
### Robert Fried

Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese absolut schicke, sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung in einem schönen, modernen Neubau im Herzen des 3. Bezirks, in der Apostelgasse gleich ums Eck der Landstraßer Hauptstraße.

Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden.

Die Wohnung befindet sich im 4. OG. Im Untergeschoss steht Ihnen ein großzügiges Kellerabteil mit Steckdose zur Verfügung. Garagenplätze gibt es bei Bedarf in der hauseigenen Tiefgarage.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- großes Wohn-Ess-Zimmer mit moderner Markenküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschbecken
- Kellerabteil

### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- westseitige Orientierung (Abendsonne)
- tolle Raumaufteilung
- absolut modern und schick
- Parkettboden
- elegante Marken-Einbauküche mit Siemens-Edelstahlgeräten
- Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug (Abluft), Geschirrspüler, großer Kühlschrank mit separatem Gefrierteil (3 Laden), Einbaumikrowellenherd
- modernes Badezimmer
- schicke, große Kacheln (30x60) und Markenarmaturen im Bad und WC
- an allen Fenstern Außenjalousien aus Aluminium
- Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage
- sehr schicker, moderner Neubau
- Waschküche mit Waschmaschine und Trockner (Bezahlung über Quick-Funktion)
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- optimale Infrastruktur
- U3 in wenigen Gehminuten
- umfangreiche Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung (Landstraßer Hauptstraße, Einkaufszentrum Galleria)
- Garagenplatz direkt im Haus (je nach Verfügbarkeit)

### GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U3 (Kardinal-Nagl-Platz)
- Autobuslinien: 77A, 74A in unmittelbarer Nähe

Weitere monatliche Kosten

- Warmwasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet

Erstzahlung

- Vertragserrichtungskosten Hausverwaltung EUR 155,- (einmalig)
- Kautions: 3 Monatsmieten
- erste Monatsmiete

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

#### KONTAKT

Robert Fried

Mobil: +43 664 88296010

robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |         |               |
|----------------|---|---------|---------------|
| Miete          | € | 1002,72 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 129,1   | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 113,18  |               |
| -----          |   |         |               |
| Gesamtbetrag   | € | 1245    |               |
| -----          |   |         |               |

Heizwärmebedarf: 46.3 kWh/(m²a)

Klasse C

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.0

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt B

energieeffizienz: