

**Super-schicke Gartenwohnung in grüner, ruhiger
Parklage!! OHNE MÖBEL!!**



Möbel Wohnzimmer

Objektnummer: 3610_8087

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	70,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,03 m ²
Heizwärmebedarf:	B 46,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,25
Gesamtmiete	1.595,00 €
Kaltmiete (netto)	1.312,28 €
Kaltmiete	1.595,00 €

Ihr Ansprechpartner

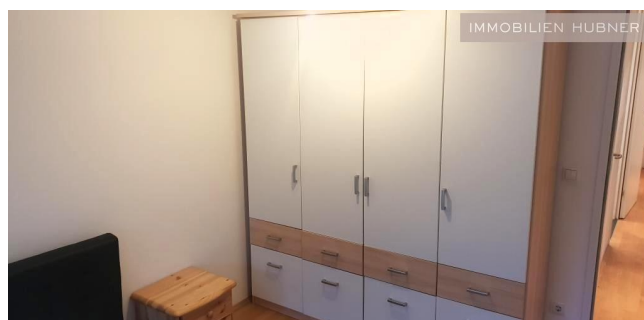
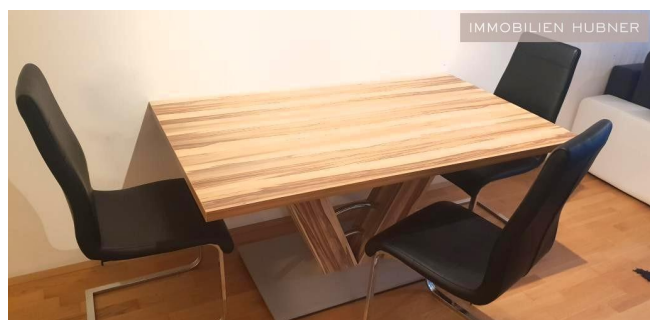
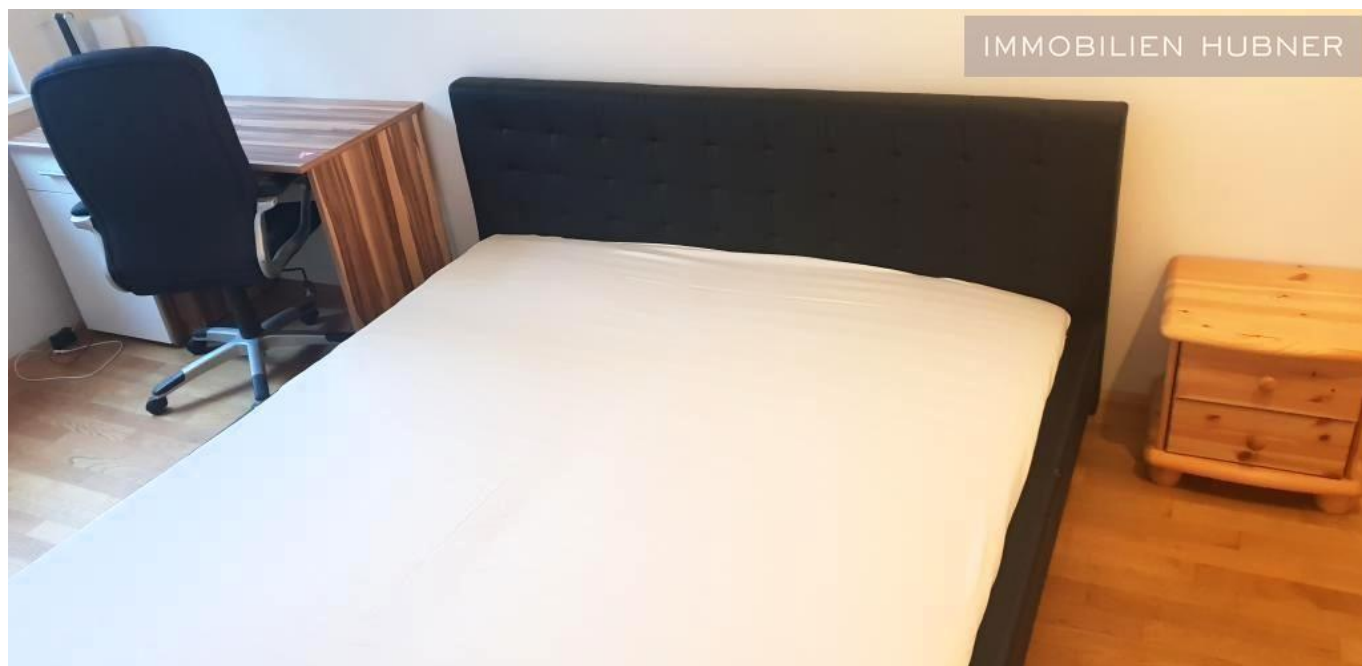


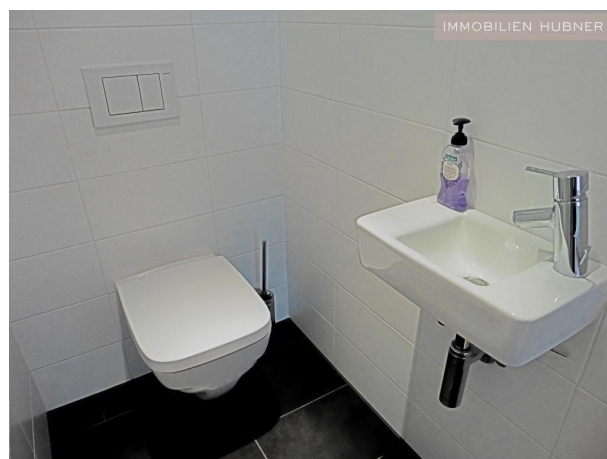
Robert Fried

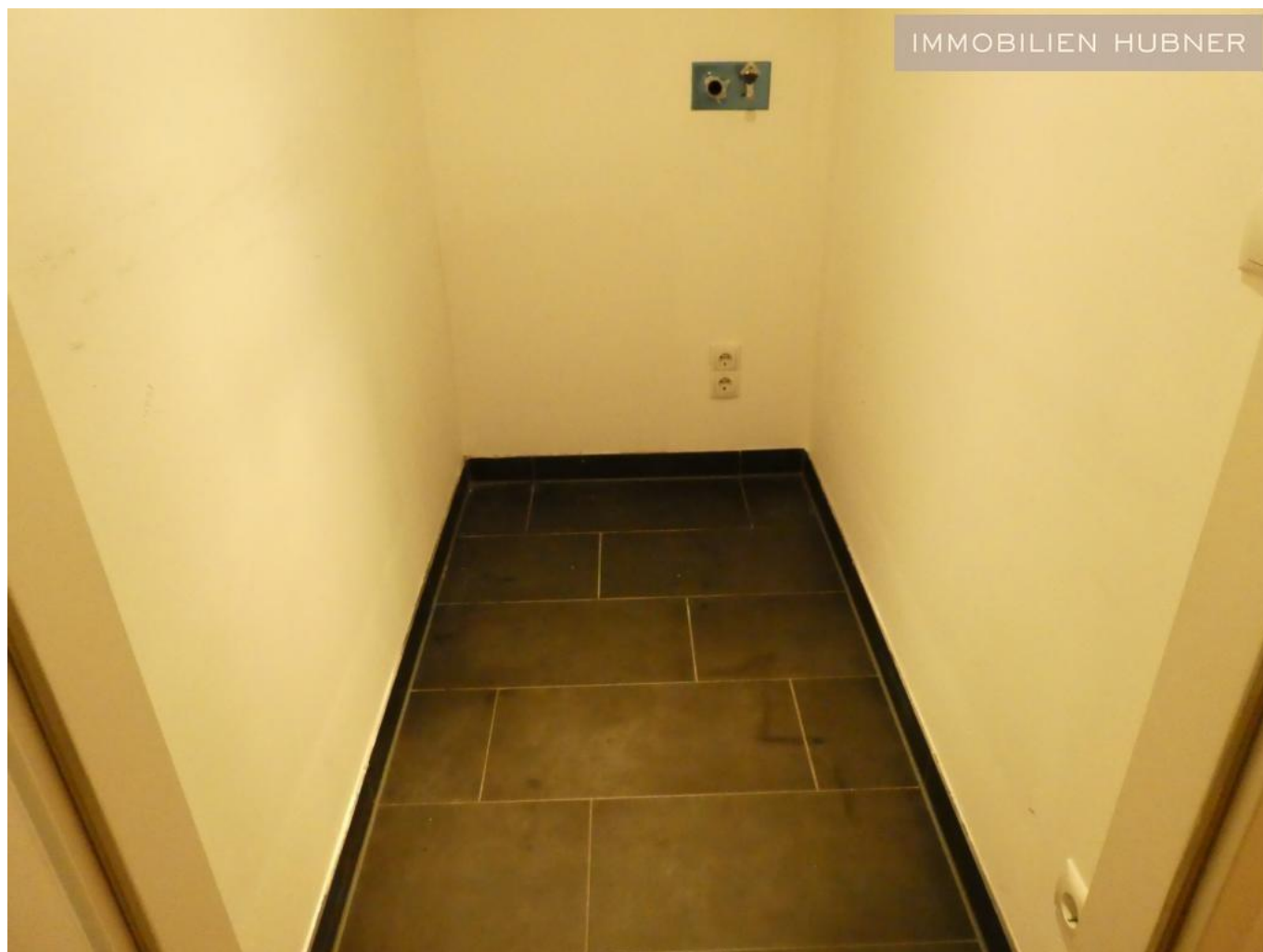
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

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









Wohnnutzfläche	67.18 m ²
Loggia	4.74 m ²
Terrasse / Balkon	4.74 m ²
Garten	45.03 m ²

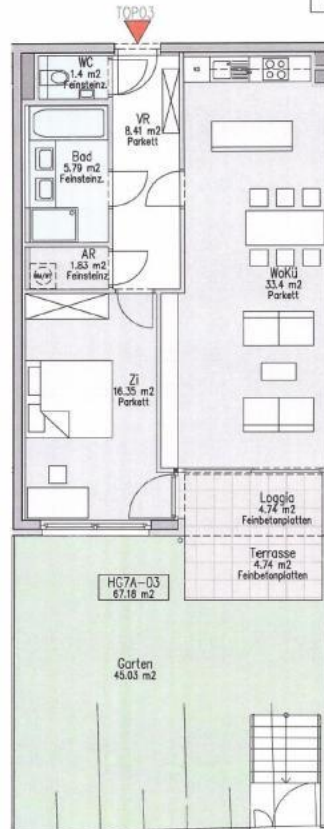
0 1m 2m 3m 4m 5m



IMMOBILIEN HUBNER



Architekt Walter Stelzhammer, 1070 Wien





Objektbeschreibung

AB NOVEMBER ZUR VERMIETUNG

Moderne Traumwohnung mit Garten und Terrasse in absoluter Ruhelage in der Höfergasse.

Sie ist südseitig ausgerichtet und sehr gut aufgeteilt. Der schöne, sonnige Garten stellt ein absolutes Highlight dar.

Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. Supermarkt (Spar) und U-Bahn sind fußläufig erreichbar.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- großer Wohnraum mit Ess-Bereich
- offene Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Garten mit Terrasse
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- tolle Aufteilung
- modern
- südseitig ausgerichtet
- Designer-Einbauküche
- Miele-Markengeräte
- moderne Spot-Beleuchtung
- hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung im Badezimmer
- Badewanne UND große Glasdusche
- zentral begehbar
- Parkettboden
- gute öffentliche Anbindung
- optimale Infrastruktur
- sehr gepflegtes, schönes Wohnhaus
- Garagenplätze im Haus (Verfügbarkeit und Preis nach Anfrage)
- Kellerabteil

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinien 44, 5, 33
- U6 Alserstraße

- Autobuslinie 13A

Weitere monatliche Kosten

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

Erstzahlung

- Vertragserrichtungskosten EUR 155,- brutto
- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 3190,--

Bitte beachten Sie, dass die Kosten für Ihren Strom- und Wasserverbrauch, sowie Ihre Heizkosten nach Verbrauch separat abgerechnet werden.

Falls Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

___Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1312,28	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	137,72	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	145	

 Gesamtbetrag € 1595

Heizwärmebedarf: 46.3 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.25

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: