

## **Moderne Terrassenwohnung mit kl. Garten - U6 Nähe!!**



Wohnküche

**Objektnummer: 3610\_8127**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung       |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1120 Wien                        |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 57,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Garten:                       | 10,00 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | B 43,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,92                           |
| Gesamtmiete                   | 1.235,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 988,43 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.235,00 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

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

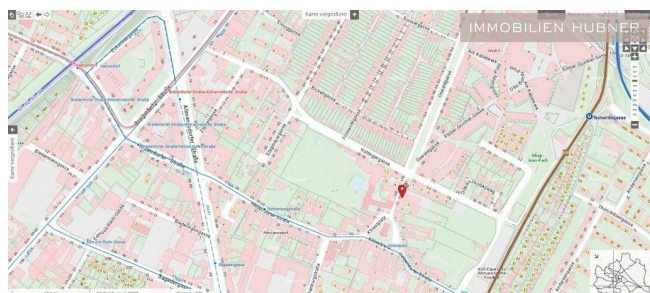
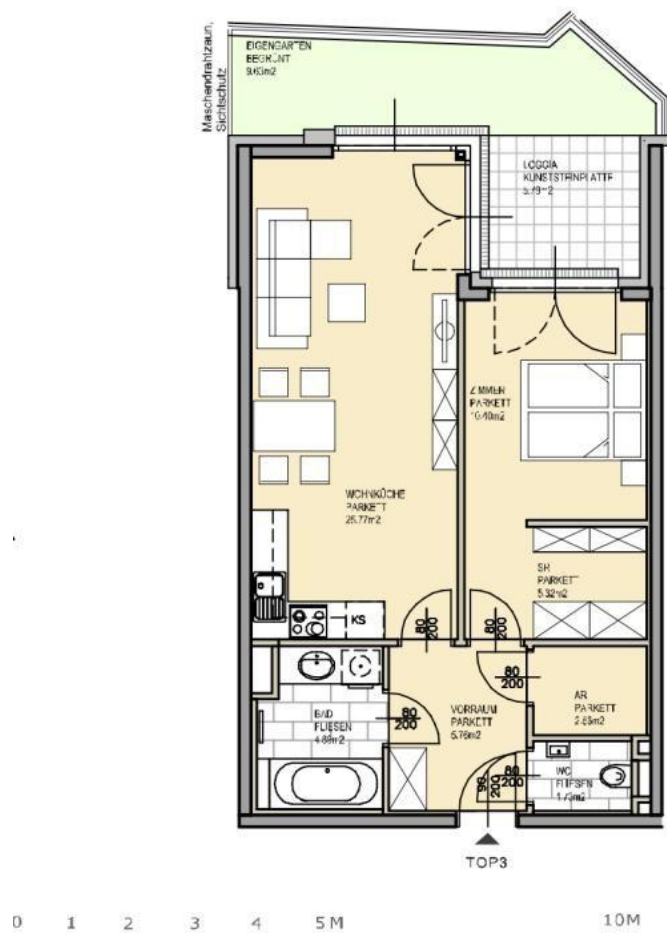
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











- 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 diese eine 2-Zimmer Neubauwohnung mit (56,43m<sup>2</sup>) Wohnfläche + Loggia und kleiner (9,63m<sup>2</sup>) Garten/Grünfläche, moderner Ausstattung im 12. Bezirk in der Oswaldgasse.

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss und ist hofseitig ausgerichtet.

## RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum und Gang
- großzügiges Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum
- Terrasse / Grünstreifen
- Kellerabteil

## BESONDERE HIGHLIGHTS

- modern und hochwertig ausgestattet
- Parkettboden
- perfekte Raumaufteilung
- tolle Lage
- U-Bahn und Supermarkt fußläufig erreichbar

## ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U6 Tscherttegasse
- Autobuslinien 16A, 62A, 64A
- Straßenbahnlinie 62
- Schnellbahn S1, S2, S3, S4

## WEITERE MONATLICHE KOSTEN

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

## ERSTZAHLUNG

- € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung (einmalig)
- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate

- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 2470,--

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

#### KONTAKT:

Robert Fried

Mobil: +43664 88 296 010

Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |        |               |
|----------------|---|--------|---------------|
| Miete          | € | 988,43 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 134,3  | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 112,27 |               |

---

|              |   |      |
|--------------|---|------|
| Gesamtbetrag | € | 1235 |
|--------------|---|------|

---

Heizwärmebedarf: 43.97 kWh/(m²a)  
 Klasse Heizwärmebedarf: B  
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.92  
 Klasse: B  
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: