

HIGH LEVEL DG-Wohnung mit 14m² WEST-TERRASSE!!!



ABENDSONNE

Objektnummer: 3610_8151

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,01
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.257,73 €
Kaltmiete	1.495,00 €

Ihr Ansprechpartner

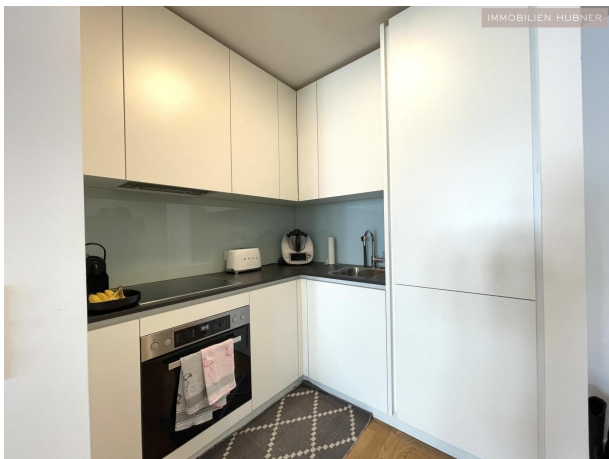


Kerstin Fried

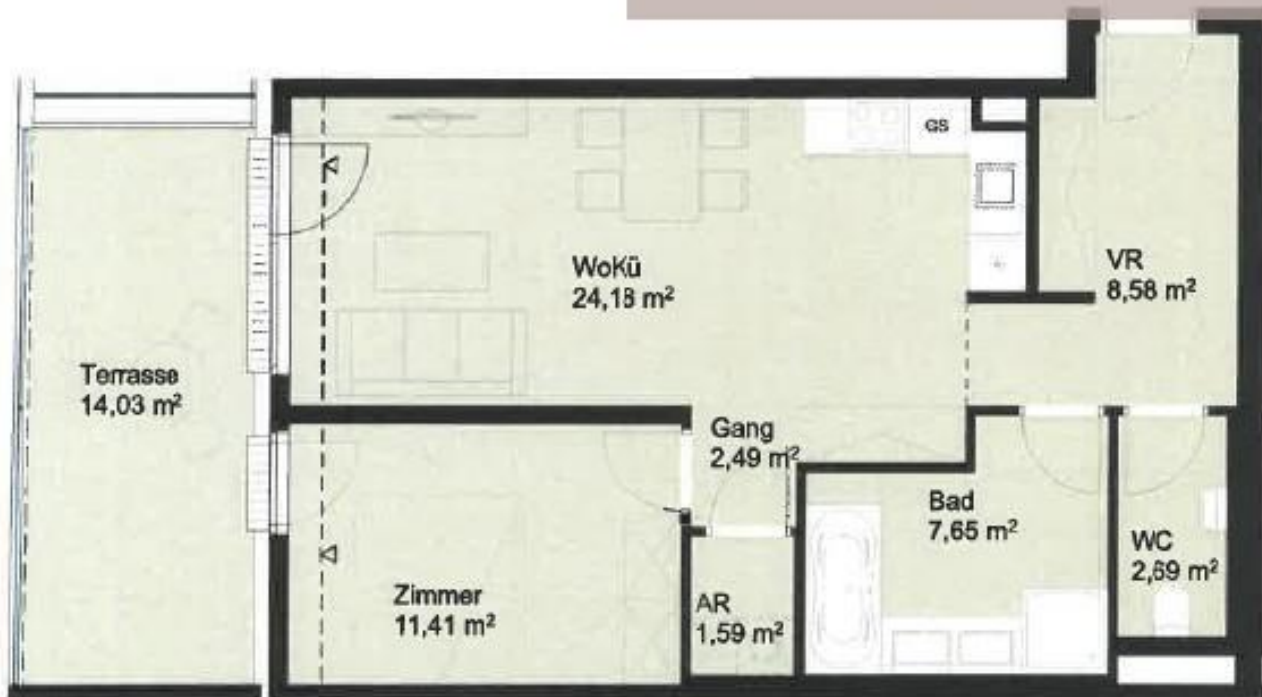
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

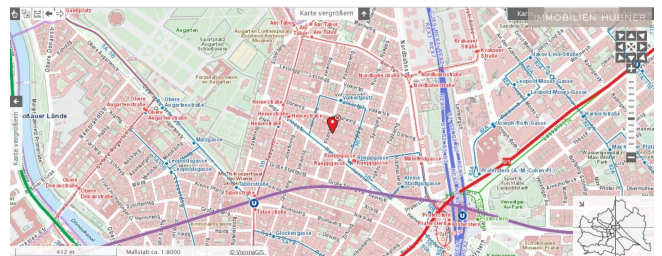
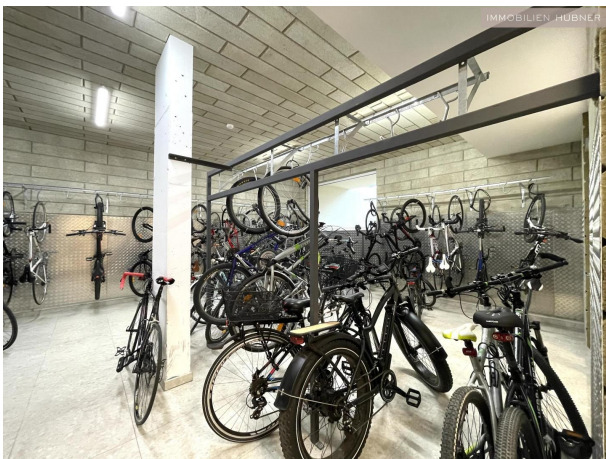
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab 01.01.2026 eine wunderschöne, großzügig aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit 58,59m² Wohnfläche zuzüglich 14,03m² Terrasse mit West-Ausrichtung (Abendsonne) in einem hochwertig errichteten, top-modernen Neubau (Baujahr 2019) im 2. Bezirk in der Pazmanitengasse in sensationeller Lage nahe Prater und Augarten.

Die Wohnung befindet sich im 6. OG. Ein großzügiger Aufzug ist selbstverständlich vorhanden.

Zusätzlich zur Wohnung steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum (8,58m²)
- Wohnzimmer mit offener Küche (24,18m²)
- Zimmer (11,41m²)
- Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche (7,65m²)
- WC mit Waschbecken (2,69m²)
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (1,59m²)
- Vorraum 2 (2,49m²)
- große, sonnige Terrasse (14,03m²)
- Kellerabteil

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- hohes Stockwerk
- Nähe Prater und Augarten
- top modern und schick
- westseitige, große Terrasse (Abendsonne)
- sehr gute Raumaufteilung
- schöner Echtholz-Parkettboden
- moderne Einbauküche mit Miele-Geräten (E-Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd, Kühl-Gefrier-Kombination)
- tolle Infrastruktur
- sehr schicker, moderner Neubau
- große Kacheln im Bad und WC
- Badewanne UND Dusche
- FERNWÄRME
- SAT-Anschluss
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil
- Prater, sowie Donaukanal in unmittelbarer Nähe

AUSGESPROCHEN GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U-Bahn-Linie: U1 (Praterstern oder Nestroyplatz)
- U-Bahn-Linie: U2 (Praterstern oder Taborstraße)
- Straßenbahnlinien: 2, O, 5
- S-Bahn: S1, S2, S3, S7 (Praterstern)
- ÖBB: REX (Praterstern)
- Autobuslinien: 80A, 5A, 5B

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: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1257,73	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	101,36	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	135,91	

Gesamtbetr €	1495
--------------	------

ag

Heizwärmebed29.74
edarf: kWh/(m²a)
Klasse Heiz B
wärmebedar
f:
Faktor Gesa1.01
mtenergieeff
izienz: