

## **Schicke Neubauwohnung mit kl. Garten in idyllischer Ruhelage**



Bild (2)

**Objektnummer: 3610\_8152**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2017
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Garten:</b>	19,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 35,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.009,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	787,47 €
<b>Kaltmiete</b>	1.009,54 €

## Ihr Ansprechpartner

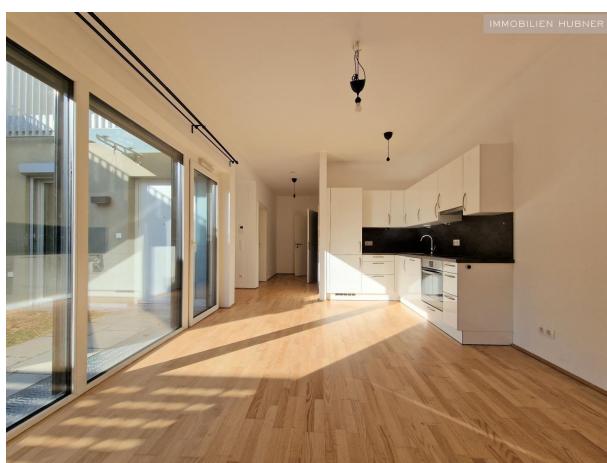


### Robert Fried

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

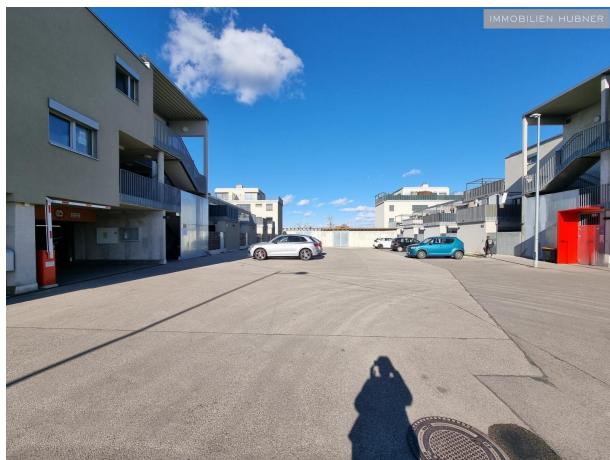
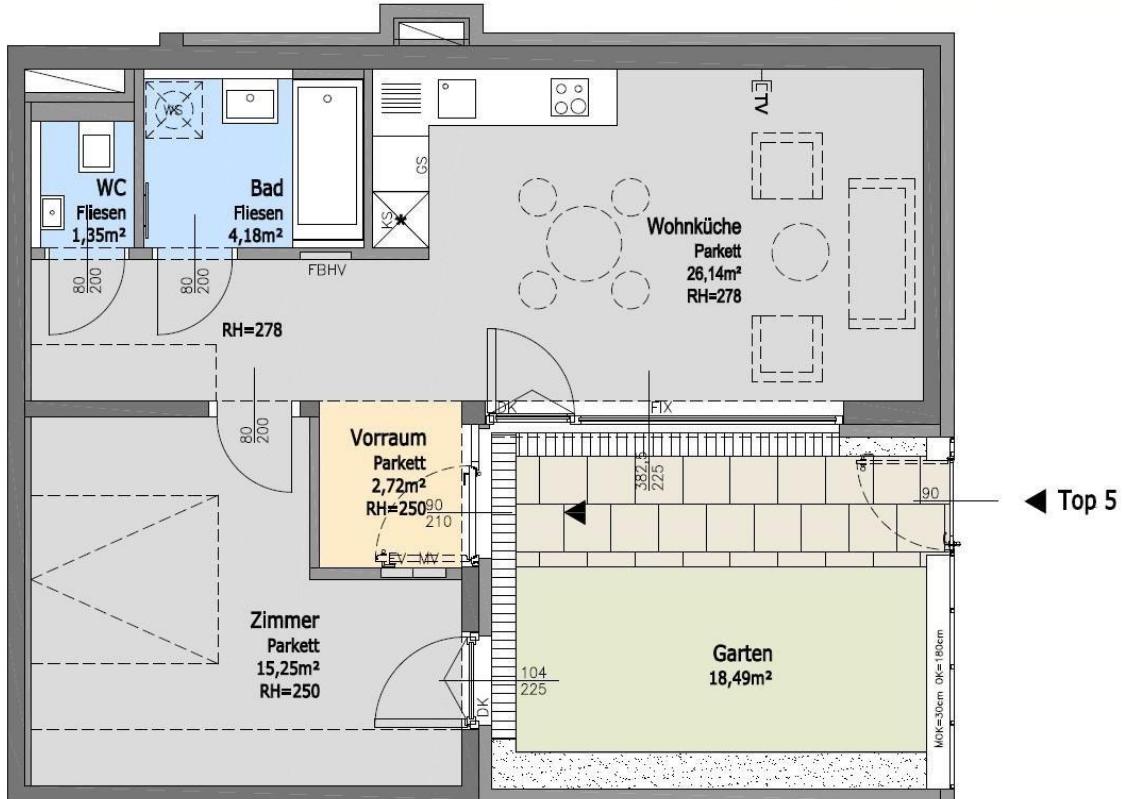
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

IMMOBILIEN HUBNER









# IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER



# Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne 2-Zimmer Wohnung in wunderschöner, ruhiger Lage in der Fritz-Kandl-Gasse im Bezirk Strebersdorf.

Durch den Innenhof, vorbei am eigenen kleinen Garten gelangt man zu dieser schönen Neubauwohnung, die vor allem auch mit einer sehr hochwertigen Ausstattung punkten kann.

Wichtige Entfernungen:

- BILLA - 650m
- Spar 1500m
- Busstation 32A - 350m (Mühlweg)
- Straßenbahnlinie 26 - 350m (Edward-Hawranek-Platz)

## RAUMAUFTeilung in Stichworten

- Vorräum
- Zimmer
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- Wohnzimmer mit offener Küche
- WC mit Waschbecken
- Garten und Terrassenweg

## Highlights und Ausstattungsmerkmale

- absolut neuwertig
- Fußbodenheizung
- hochwertige Einbauküche
- elektr. Außenjalousien
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- hochwertiger Parkettboden (Eiche)
- sehr gute Raumauftteilung
- Fahrradraum und eigenes Kellerabteil
- 26 überdachte Stellplätze separat anmietbar (je nach Verfügbarkeit)
- 19m<sup>2</sup> Eigengarten
- große Terrasse im OG.

## SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobuslinie: 32A
- Straßenbahnlinie: 26
- S-Bahn: Bahnhof Strebersdorf (1,3km)
- Regionalbus: 510, 850

## ERSTZAHLUNG

- 3 BMM Kaution
- erste Monatsmiete im Voraus

## ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung... werden von der ISTA nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet
- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet (Wien Energie bzw. Netznutzung Wiener Netze)
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 2525,--

## ICH BIN IHR MAKLER

Herr Robert Fried

Mobil: +43 664 88 296 010

Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!

### Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	787,47	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	130,29	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	91,78	
<hr/>			
Gesamtbetrag	€	1009,54	
<hr/>			

Heizwärmebedarf: 35.16 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.85

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: