

**Moderne 2 Zimmer Wohnung ++ GYM ++ 7.OG ++
Energieklasse A**



MUSTERFOTO

Objektnummer: 3610_8172

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.454,75 €
Kaltmiete (netto)	1.115,00 €
Kaltmiete	1.454,75 €

Ihr Ansprechpartner

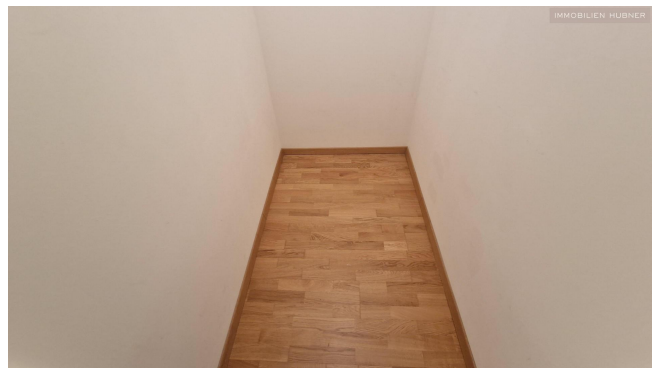


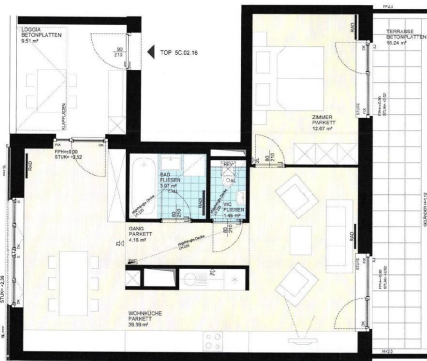
Robert Fried

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

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







Kinderwagen
Fahrrad



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN
HUBNER

Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG gelangt diese neuwertige 2-Zimmer Neubauwohnung mit im 3. Bezirk in wunderbarer Lage, direkt beim Fred-Zinnemann-Platz.
Tolle Infrastruktur: Ein Billa+ Supermarkt und Geschäfte (Post, dm,...) für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Im Erdgeschoß steht Ihnen ein hauseigenes kleines Fitness-Center zur Verfügung.

Die Wohnung liegt im 7. Obergeschoß und ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar.
Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung können als sehr gut beschrieben werden. Die Straßenbahn-Haltestelle "St. Marx" befindet sich in unmittelbarer Nähe, wo es auch eine Autobus- und Schnellbahnanbindung gibt. Die U3 Station Schlachthausgasse ist ebenfalls nur wenige Minuten mit der Straßenbahn entfernt.

=====
BITTE BEACHTEN SIE: Die Wohnung ist noch vermietet, weshalb vorübergehend Fotos einer ähnlichen und ausstattungsgleichen Nachbarwohnung verwendet wurden.
Größter Unterschied als auf den Bildern. Der Zugang zur Wohnung erfolgt über die Loggia.
Bitte auf den Grundrissplan beachten, der stimmt bereits!
=====

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Loggia und Zugang zur Wohnung
- großes Wohnzimmer
- offene Küche
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- WC mit Waschbecken
- Schlafzimmer
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- absolut neuwertig
- Fitness-Studio im Erdgeschoß
- toller, außergewöhnlicher Grundriss
- moderne, hochwertige Ausstattung
- fantastische Infrastruktur
- Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe
- Garagenplätze in der hauseigenen Tiefgarage anmietbar
- Kellerabteil

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Schnellbahn St. Marx

- Straßenbahnlinie 71 (Oberzellergasse)
- Autobuslinie 74A (St. Marx)
- U3 (Schlachthausgasse)

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Heizkostenkonto € 38,70 bto pro Monat
- Warm/Kalt-Wasserakonto € 56,01 bto pro Monat
- MONATLICHE GESAMTMIETE "WARM" € 1549,46

- zzgl. Strom je nach Verbrauch
- ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä.

ERSTZAHLUNG

- Kautiön: 3 Monatsmieten
- erste Monatsmiete

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5J
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 3875,--

___ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1115	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	207,5	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	132,25	

 Gesamtbetrag € 1454,75

Heizwärmebedarf: 19.3 kWh/(m²a)

Klasse A

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.67

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A+

energieeffizienz: