

**Einziehen & Wohlfühlen – vollmöblierte Neubauwohnung
mit Top-Ausstattung ab 15.01.2026!**



Wohnküche-0009

Objektnummer: 3610_4897

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Erstbezug
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	32,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,90
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	675,50 €
Kaltmiete	850,00 €

Ihr Ansprechpartner

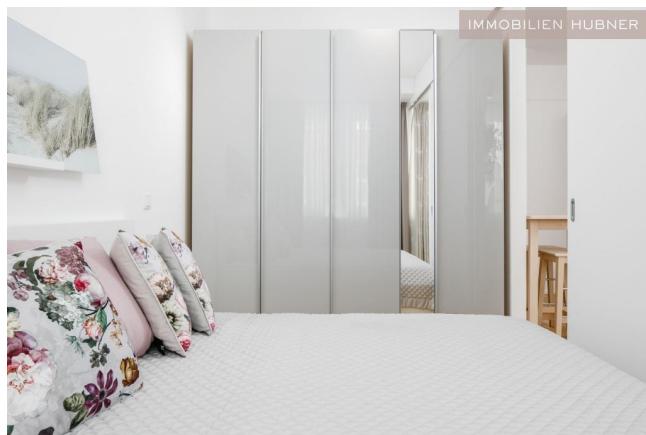


Sarah Lohninger

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

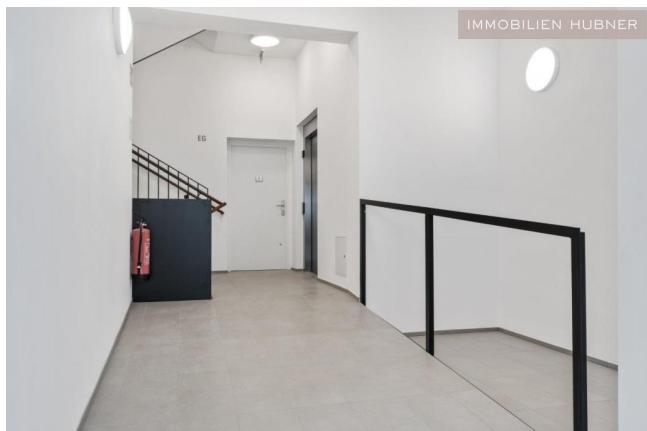




IMMOBILIEN HUBNER



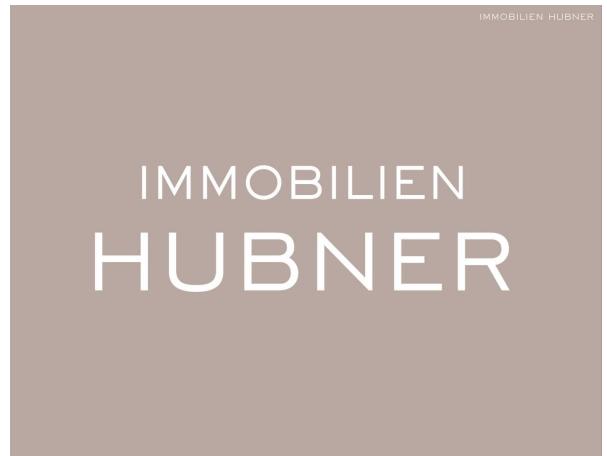
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause - hier genießen Sie modernes Wohnen in einem erstklassigen Wohnhaus mit allem Komfort.

Das Haus wurde 2019 entkernt und komplett neu saniert und entspricht einem Neubau!

RAUMAUFTHEILUNG

- Vorräum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- abgetrennter Schlafbereich mit Schiebetür
- Bad mit Dusche und WC, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper

HIGHLIGHTS

- Fußbodenheizung (Gaszentralheizung, keine Therme!)
- Beschattung der Fenster
- Internet Inklusive
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- hochwertiger Parkettboden (Eiche)
- komplett ausgestattet Küche
- hochwertige Ausstattung auch im Badezimmer / WC
- sehr gute Raumauftteilung
- effizienter Grundriss
- PAX-System
- Paketboxen im Eingangsbereich
- zentrale Schließanlage
- Fahrradabstellraum
- Kinderwagenabstellraum
- großzügiger Aufzug
- sehr gute Energiekennzahlen
- optimale Infrastruktur
- Garagenplätze im Haus separat anmietbar

UMGEBUNG

- diverse Supermärkte in Gehnähe (Spar, Billa, Hofer, Merkur etc.)
- Freizeiteinrichtungen: Lugner City mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten in nur 7 min zu Fuß erreichbar, Lugner Kino, Eisstadthalle, Hallenbad, Stadthalle
- leichte Erreichbarkeit in der Innenstadt

VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinie: 6, 18, 46, 48, 62 (in Gehweite)
- U-Bahn: U6 Thaliastraße (6 Minuten Gehzeit)
- Autobuslinie: 48A Kirchstetterngasse (1 Minute Gehzeit)

MONATLICHE KOSTEN

- Hauptmietzins netto: EUR 675,50
- Haus Betriebskosten: EUR 97,23
- Internet netto: EUR 33,97
- anteilige Umsatzsteuer 10%: EUR 77,27
- anteilige Umsatzsteuer 20%: EUR 6,79
- GESAMTMIETE brutto EUR 890,85

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Strom, Wasser & Heizung - wird nach Verbrauch direkt vom jeweiligen Dienstleister verrechnet

ERSTZAHLUNG & VERTRAGSBEDINGUNGEN

- 4 Bruttomonatsmieten Kaution
- erste Monatsmiete im Voraus
- Befristung: 3 Jahre
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate

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

IHR KONTAKT

Sarah Lohninger

E-Mail: sarah.lohninger@hubner-immobilien.com

Tel.: +43 664 466 8256 Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	675,5	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	97,23	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	77,27	
<hr/>			
Gesamtbetrag	€	850	
<hr/>			

Klasse Heizwärme A

bedarf:

Faktor Gesamten 0.9

ergieeffizienz: