

**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 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,90
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	675,50 €
Kaltmiete	850,00 €

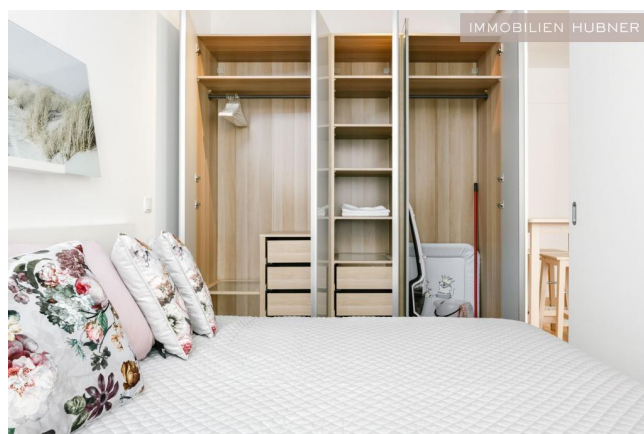
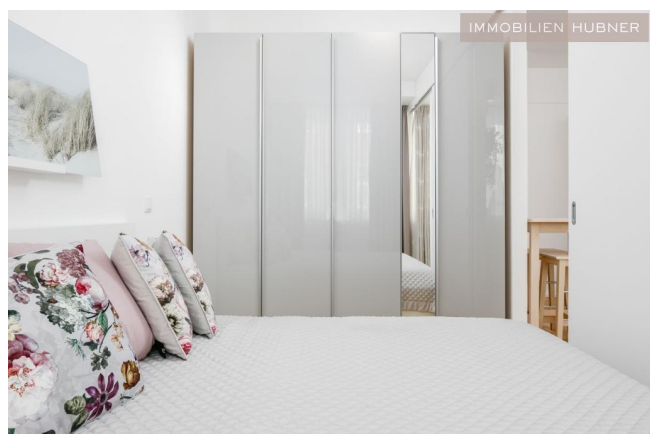
Ihr Ansprechpartner

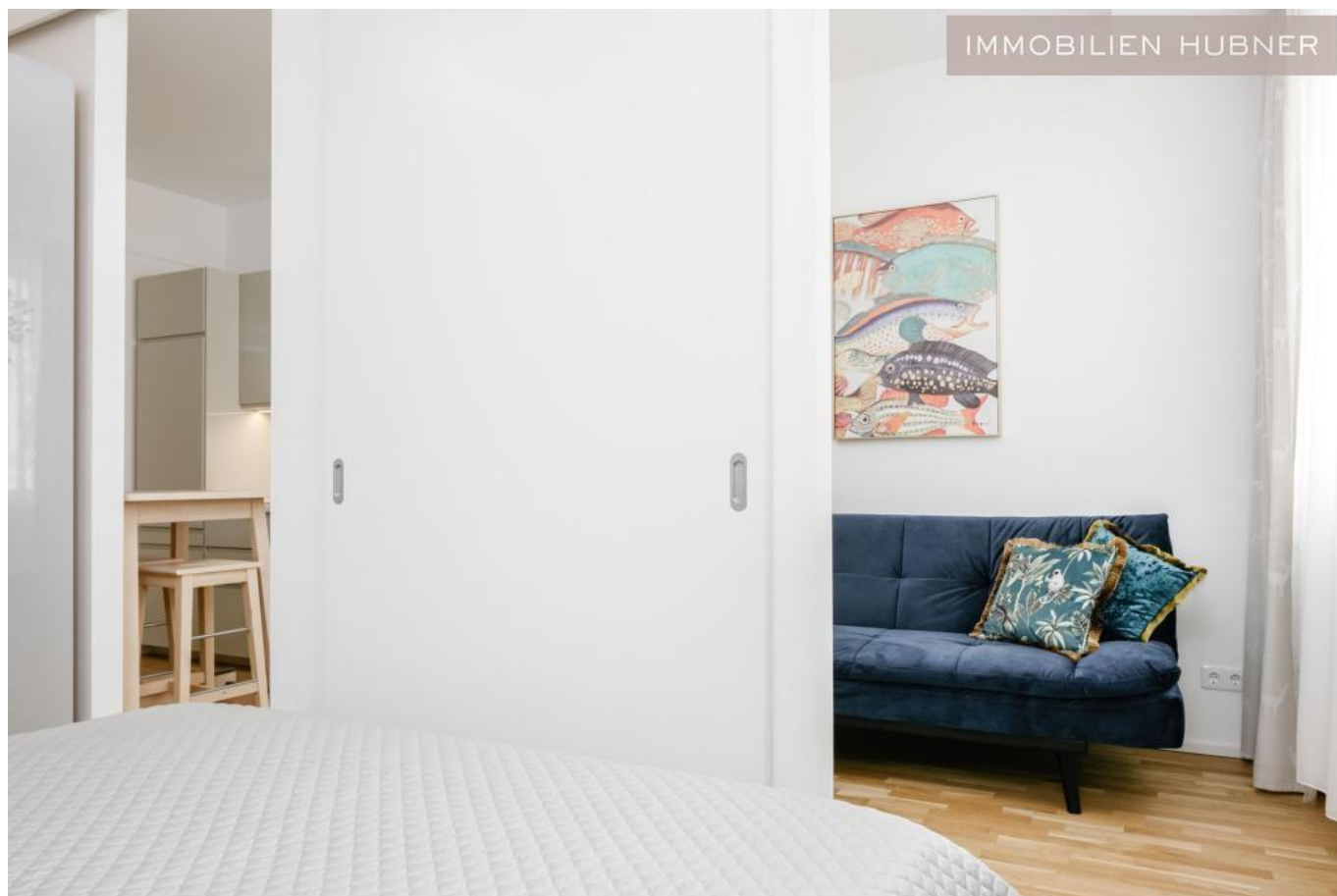


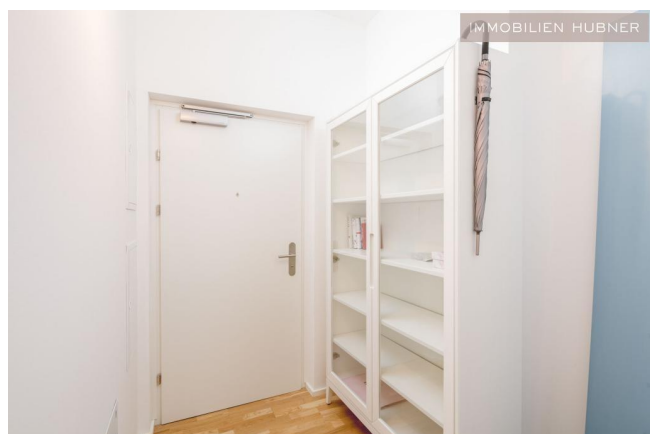
Sarah Lohninger

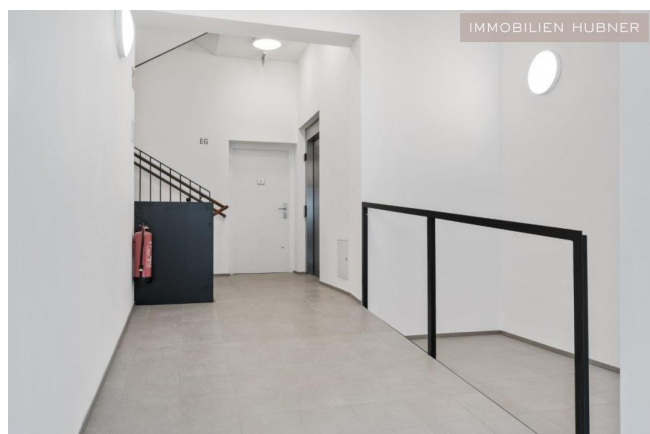
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

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











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!

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum
- 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 ausgestattete Küche
- hochwertige Ausstattung auch im Badezimmer / WC
- sehr gute Raumaufteilung
- 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 Gegend (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 Kautions
- 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	

Gesamtbetrag	€	850
--------------	---	-----

Klasse Heizwärm A
ebedarf:
Faktor Gesamten 0.9
ergieeffizienz: