

**Erdgeschoß, barrierefrei, Innenhof! Ruhige, loft-artige
Neubauwohnung mit 2 kl. Terrassen**



Blick zum INNENHOF

Objektnummer: 3610_6680

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2004
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 48,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	1.316,99 €
Kaltmiete (netto)	1.054,50 €
Kaltmiete	1.316,99 €

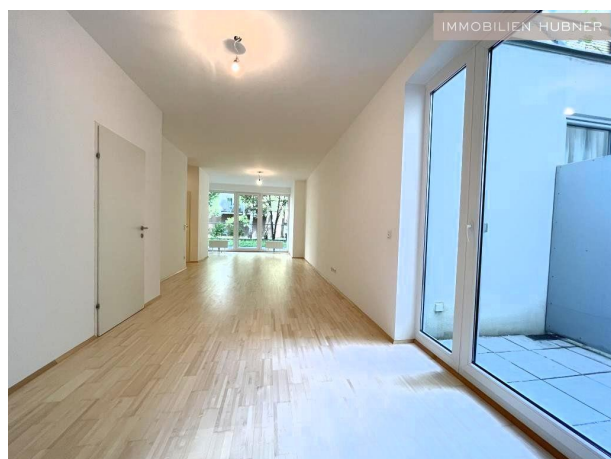
Ihr Ansprechpartner

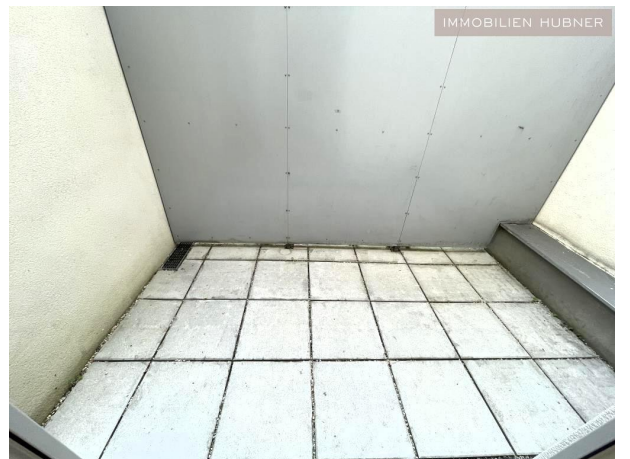


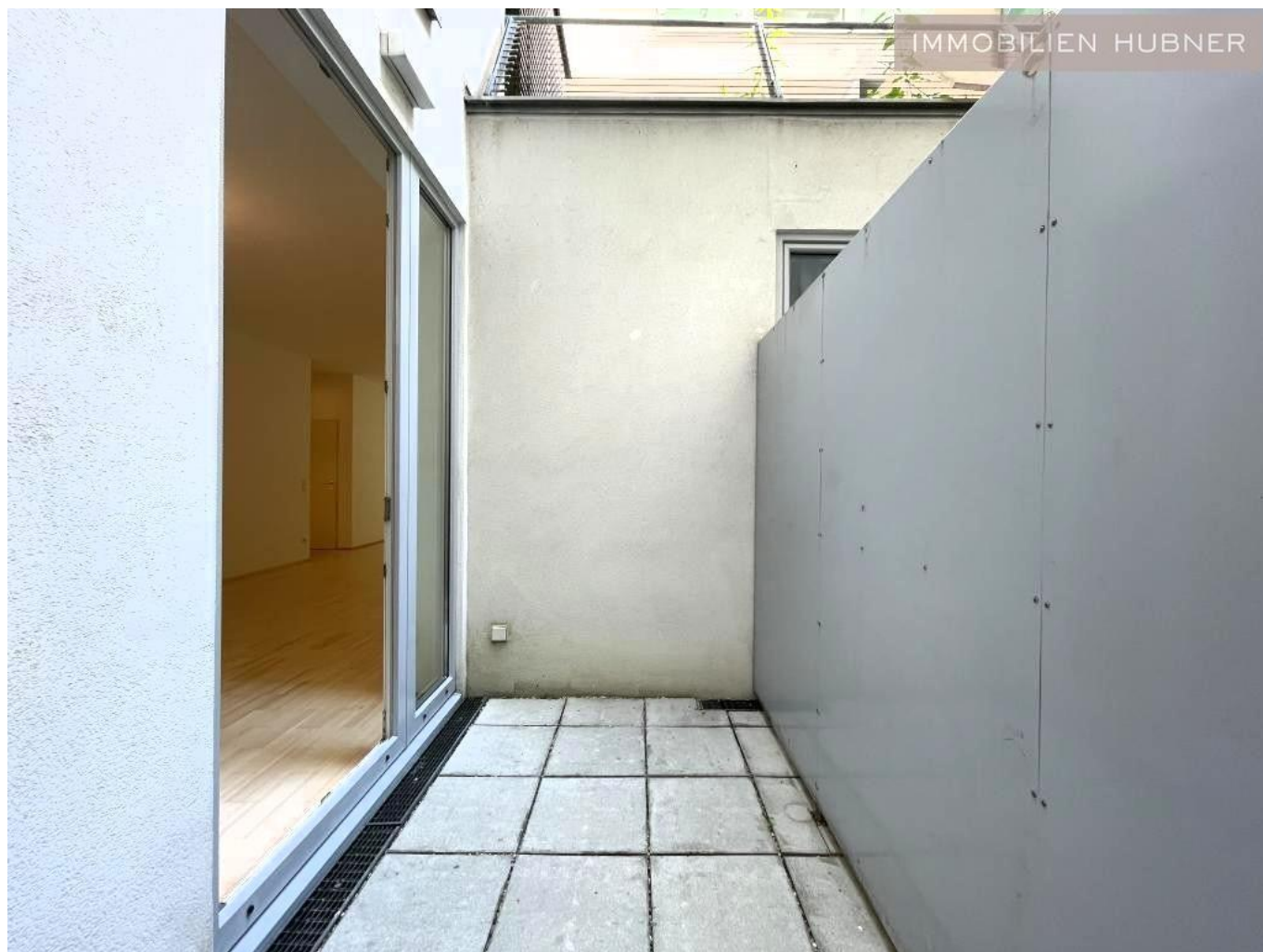
Robert Fried

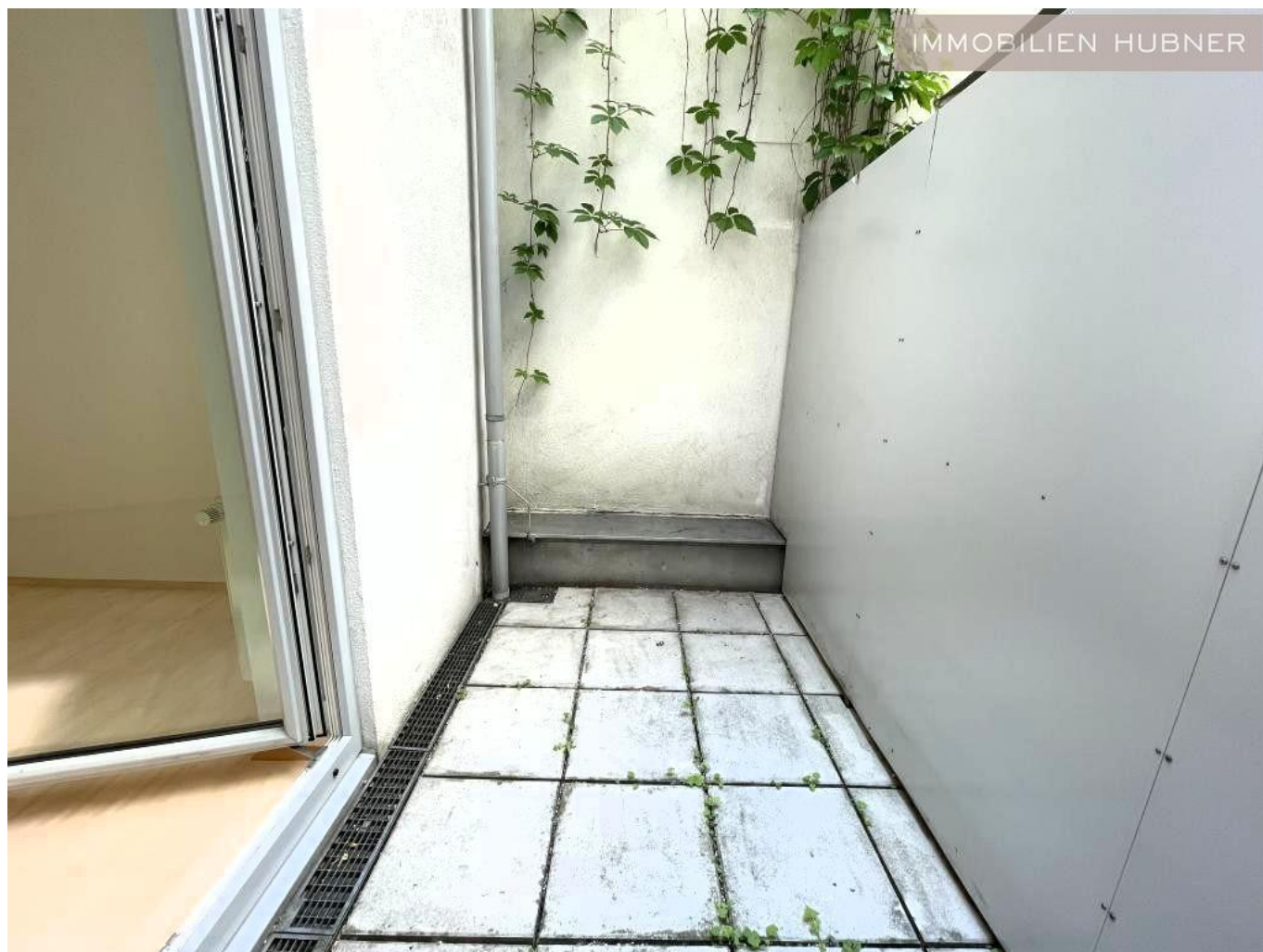
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

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

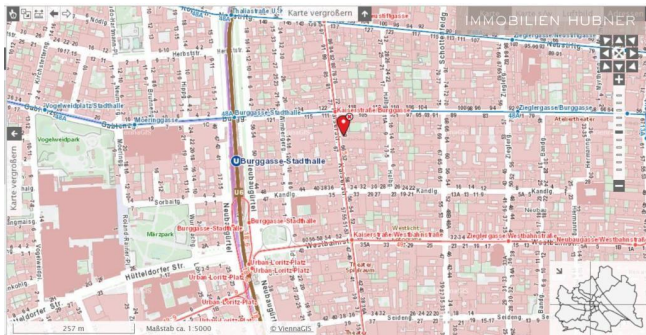
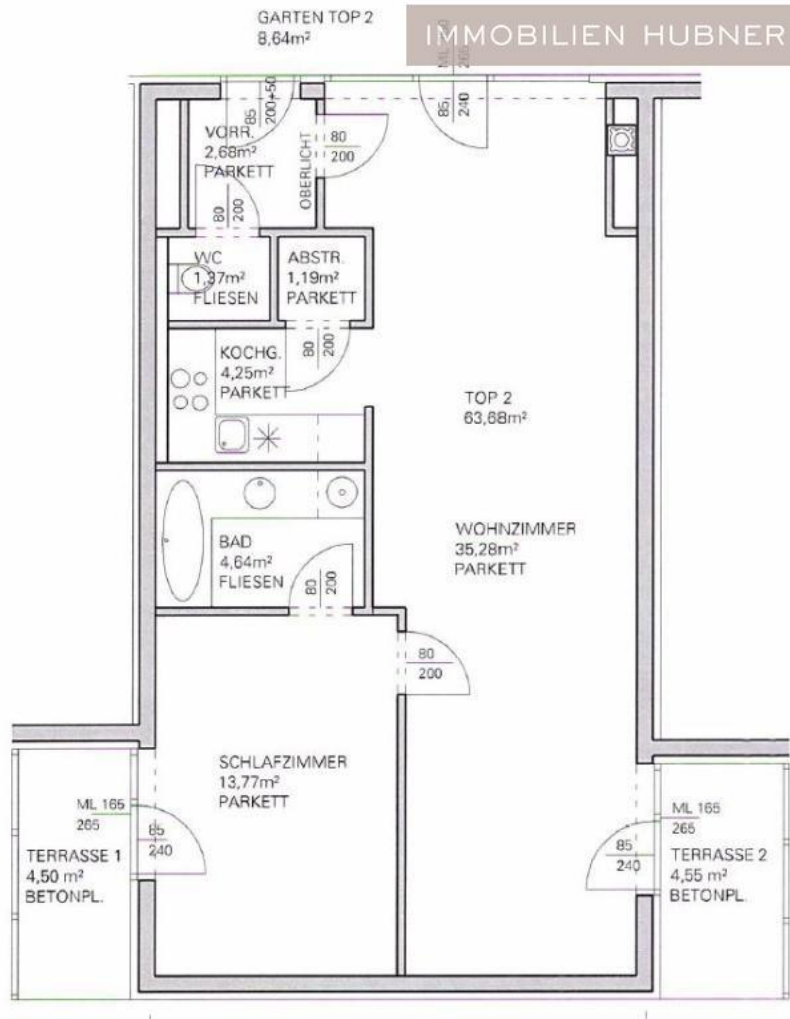












IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne, sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit loftartigem Wohnraum und 2 Terrassen in einem Architektenhaus im 7. Bezirk in der Kaiserstraße mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung!

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (hofseitig) und verfügt über ein großes Wohnzimmer (35,28m²) mit halboffener Küche, der ein Abstellraum/eine Speis angeschlossen ist, ein Schlaf- bzw. Arbeitszimmer, ein Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss, ein separates WC mit kleinem Waschbecken und einen Vorraum. Die moderne Einbauküche ist mit hochwertigen Elektrogeräten (Siemens) bestens ausgestattet. Die beiden Terrassen stellen ein absolutes Highlight dar.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- großes Wohn-Ess-Zimmer
- Schlafzimmer
- halboffene Küche
- Abstellraum / Speis
- Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Abstellbereich
- 2 Terrassen (eine mit 4,50m², die andere mit 4,55m²)
- Kellerabteil

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- sehr ruhig
- Gemeinschaftsterrasse!
- loftartiger Wohnraum
- 2 Terrassen
- Parkettboden
- moderne Einbauküche mit E-Herd (Ceranfeld), Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd, Dunstabzug
- modernes Badezimmer mit Badewanne und Waschmaschinenanschluss
- tolle Infrastruktur
- Kellerabteil
- Garagenplatz im Haus (je nach Verfügbarkeit)

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinien 5, 6 und 49
- Autobuslinie 48A
- U6 in 5 Gehminuten

ERSTZAHLUNG

- Kaution: 3 Monatsmieten
- erste Monatsmiete
- € 155 Vertragsabwicklung Hausverwaltung

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Warmwasser-Akonto € 24,52 brutto/Monat
 - Heizungs-Akonto € 53,50 brutto/Monat
 - Strom... wird vom Energiedienstleister nach Verbrauch abgerechnet
- Monatlich GESAMT "WARM" inkl. Heizung und Warmwasser: € 1395,01

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf)
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

KONTAKT

Robert Fried

Mobil: 0664 88 296 010

Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

___Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1054,5	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	142,76	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	119,73	

Gesamtbetrag	€	1316,99
--------------	---	---------

Heizwärmebedarf: 48.7 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.01

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: