

## **3-Zimmer-Neubauwohnung mit SENSATIONELLER 60m<sup>2</sup> TERRASSENFLÄCHE !!!**



TOP 12

**Objektnummer: 3610\_8197**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1190 Wien                        |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                         |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 72,96 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 43,60 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,10                             |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.798,88 €                       |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.442,11 €                       |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.798,88 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Fried

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

H +43 664 88 730 881

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















IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

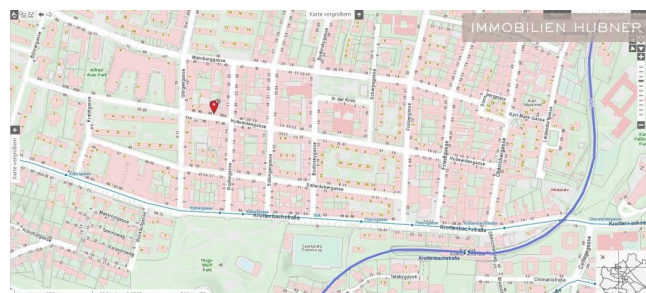
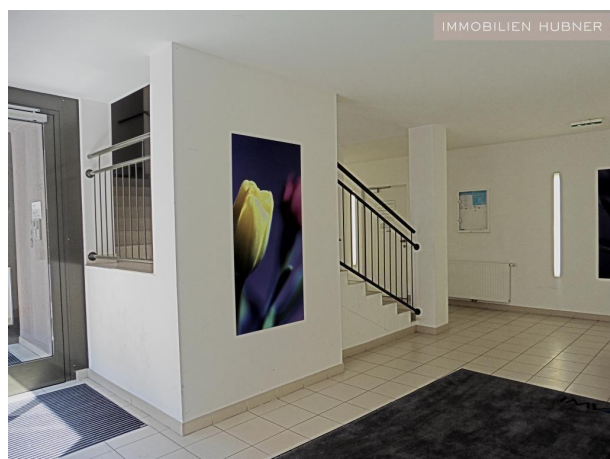












# Objektbeschreibung

Hutweidengasse!!! DG-Wohnraum mit 57,95 m<sup>2</sup> TERRASSENFLÄCHE zur Exklusivnutzung!

## RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnzimmer mit halboffener
- Küche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne, Doppelwaschbecken und WM-Anschluss
- WC mit Waschbecken
- Terrasse auf Wohnebene
- Dachterrasse (über das Stiegenhaus erreichbar)
- Kellerabteil

## BESONDERE HIGHLIGHTS

- zentral begehbar
- schöner Echtholz-Parkettboden
- super Raumaufteilung
- Terrasse und eine Dachterrasse
- moderne Küche mit Markengeräten
- sehr gute Infrastruktur
- Geschäfte für täglichen Bedarf am Fußweg in unmittelbarer Nähe erreichbar
- inkl. Kellerabteil

## Umgebung:

- Hugo-Wolf-Park
- Grinzinger Heurigen
- Kahlenberg
- Pötzleinsdorfer Schlosspark

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Schnellbahn S 45 (Krottenbachstraße oder Oberdöbling)
- Autobuslinie 35 A, 10A

## ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, o.Ä.

## ERSTZAHLUNG

- € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung (einmalig)
- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete



## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete
- der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert

## BENÖTIGTE UNTERLAGEN FÜR ANMIETUNG

- Mietanbot (erhalten Sie von uns)
- Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)
- Lichtbildausweis
- 3 aktuelle in Österreich oder der EU ausgestellte Lohnzettel oder ein offizieller Einkommenssteuerbescheid vom zuständigen Finanzamt

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

## KONTAKT:

Frau Kerstin Fried

Tel: +43 664 88 730 881

Email: [kerstin.fried@hubner-immobilien.com](mailto:kerstin.fried@hubner-immobilien.com) Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |         |               |
|----------------|---|---------|---------------|
| Miete          | € | 1442,11 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 193,24  | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 163,53  |               |

---

|              |   |         |
|--------------|---|---------|
| Gesamtbetrag | € | 1798,88 |
|--------------|---|---------|

---

Heizwärmebedarf: 43.63 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.1