

6. OG - Exklusive Neubauwohnung mit 8,3m2 Loggia und Weitblick!!!



Wohnküche

Objektnummer: 3610_8200

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	ca. 2023
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,33 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 24,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.435,00 €
Kaltmiete (netto)	1.171,44 €
Kaltmiete	1.435,00 €

Ihr Ansprechpartner

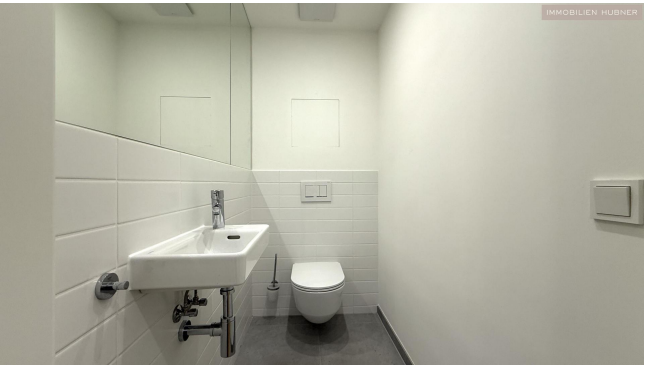


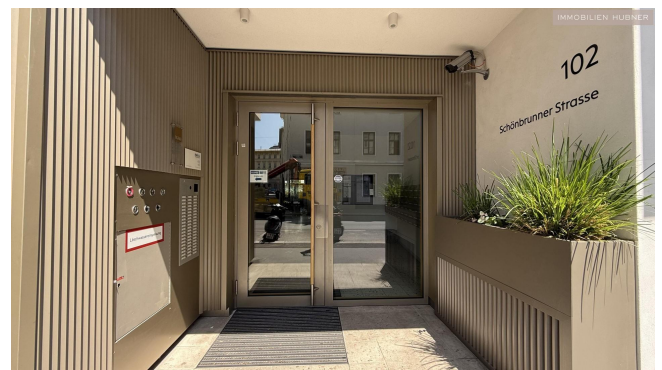
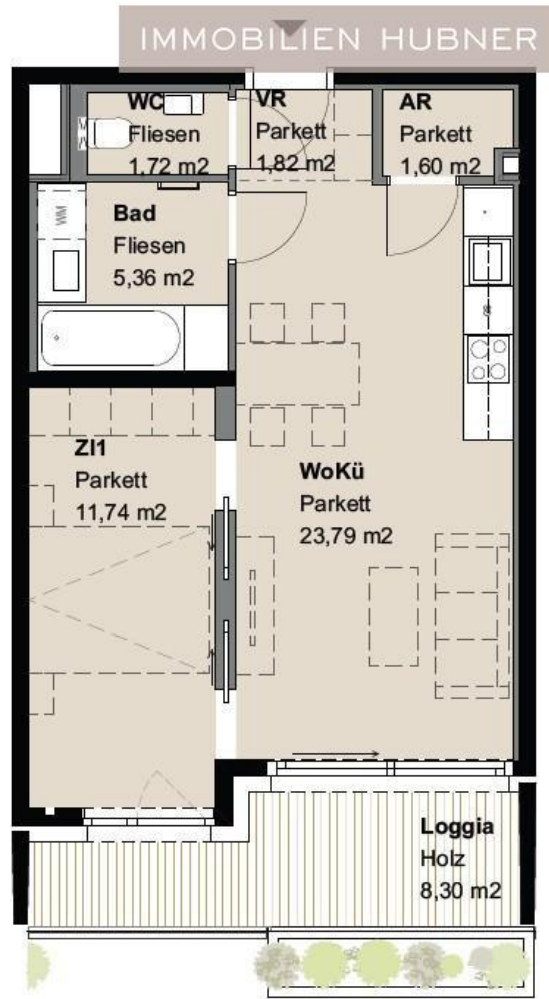
Kerstin Fried

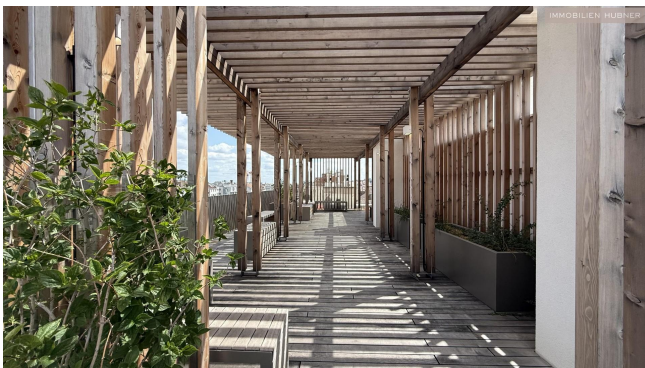
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

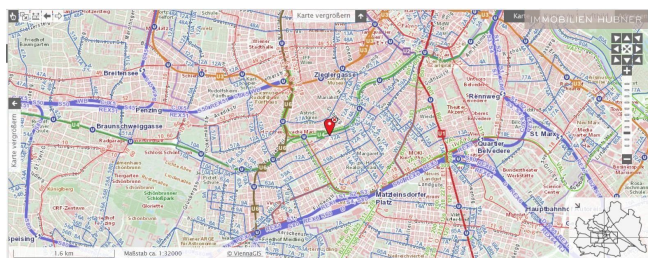
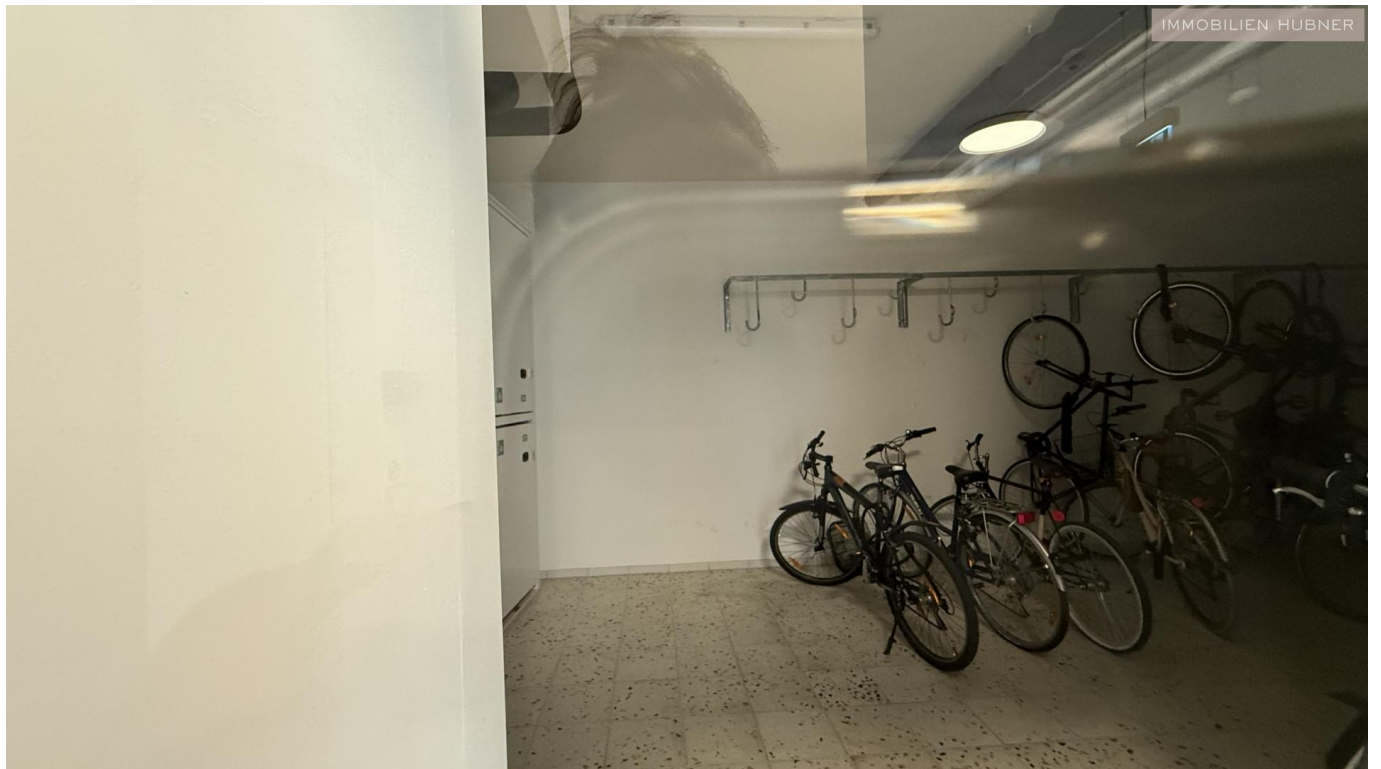
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



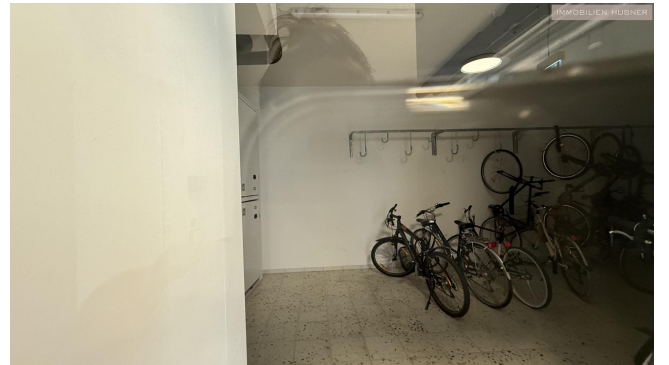


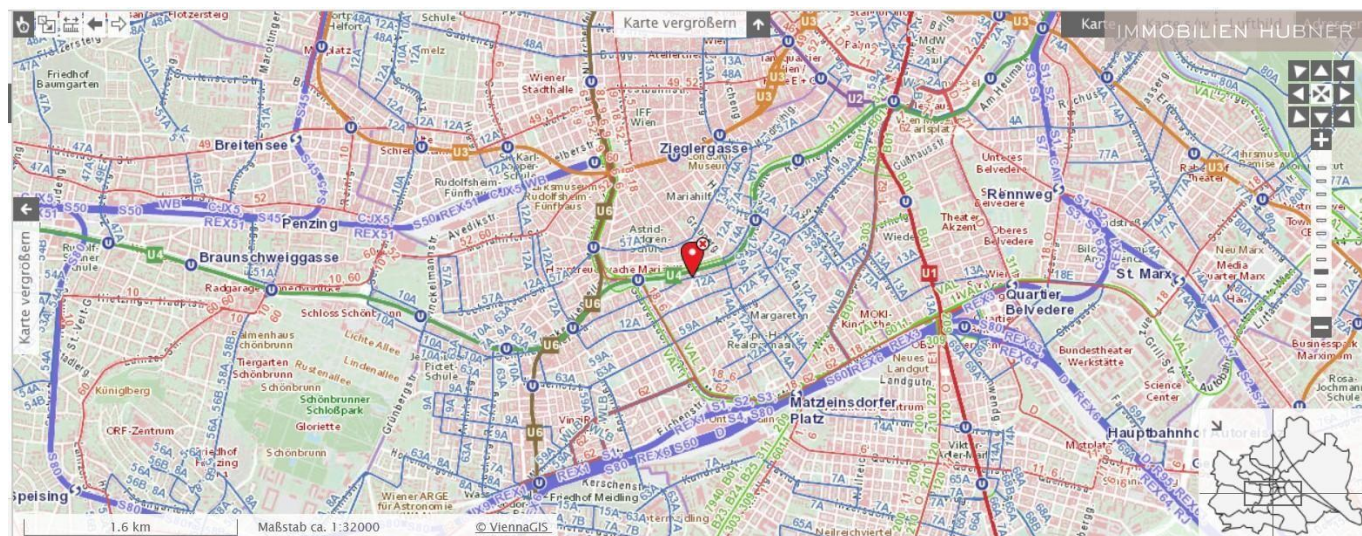












IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

++ TRAUMLAGE ++ TOP-AUSSTATTUNG ++ U4-NÄHE

Diese exklusive Neubauwohnung in der Schönbrunner Straße bietet höchsten Wohnkomfort in einer der begehrtesten Lagen der Stadt. Dank der modernen Architektur und der hochwertigen Ausstattung erleben Sie ein einzigartiges Wohngefühl. Große Fensterfronten sorgen für viel Tageslicht, während edle Materialien und durchdachte Grundrisse ein harmonisches Wohnambiente schaffen.

Das Wohnprojekt befindet sich in einer erstklassigen Lage mit hervorragender Anbindung. Die nächste U-Bahn-Station ist nur wenige Minuten entfernt, sodass Sie schnell und bequem das Stadtzentrum erreichen. Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Parks und Schulen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Am Dach der Liegenschaft befindet sich eine super große allgemeine Dachterrasse mit Hochbeeten zum Garteln.

Die Wohnung selbst befindet sich im 6. OG, welches Sie mit dem Aufzug bequem erreichen können.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum und Gang
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Zimmer
- Bad mit Badewanne, Waschtisch und WM-Anschluss
- WC mit Waschbecken
- Abstellraum
- Loggia
- Kellerabteil / Einlagerungsraum

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- moderne und hochwertige Ausstattung
- perfekte Lage mit exzellenter Infrastruktur
- nur wenige Gehminuten zur U-Bahn
- helle, freundliche Räume mit durchdachtem Grundriss
- raumhohe Tischlerküchen mit MIELE - Geräten (Herd mit Ceranfeld, Kühl-Gefrier-Kombination, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle)
- „Dekton“-Arbeitsplatte (besonders kratzfest, fleckenbeständig, feuer- und hitzebeständig)
- elektrische Außenjalousien
- hochwertige Parkettböden und Fußbodenheizung
- Designer-Bäder mit edlen Armaturen
- großzügige Außenfläche
- Fahrradraum und Kellerabteil

- Gemeinschaftsraum
- super große Dachterrasse
- Hochbeete am Dach

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U-Bahnlinie: U4 Margareten Gürtel
- Autobuslinie: 12A, 14A, 57A

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

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

KONTAKT:

Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

_____ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1171,44	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	133,11	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	130,45	

Gesamtbetrag	€	1435
--------------	---	------

Heizwärmebedarf: 24.0 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.73

effizienz:

Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz A

energieeffizienz: