

# Großzügige Altbauwohnung beim Rochusmarkt U3-Nähe!!!



MUSTERMÖBLIERUNG A

Objektnummer: 3610\_4145

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	156,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	D 145,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,75
<b>Gesamtmiete</b>	2.795,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.265,34 €
<b>Kaltmiete</b>	2.795,00 €

## 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.



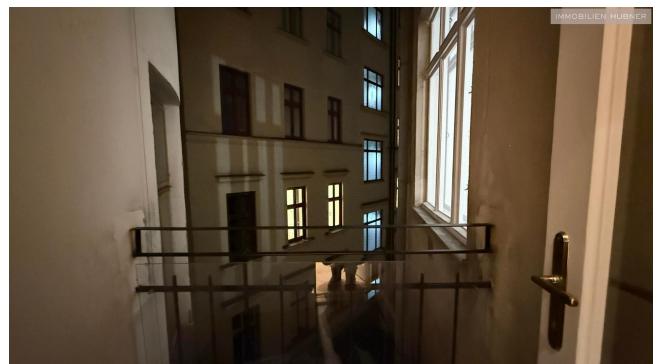


IMMOBILIEN HUBNER

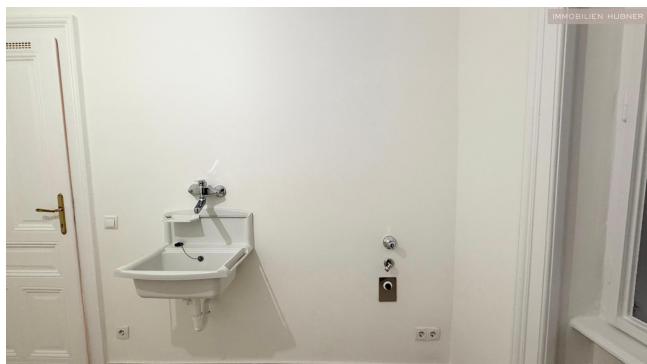


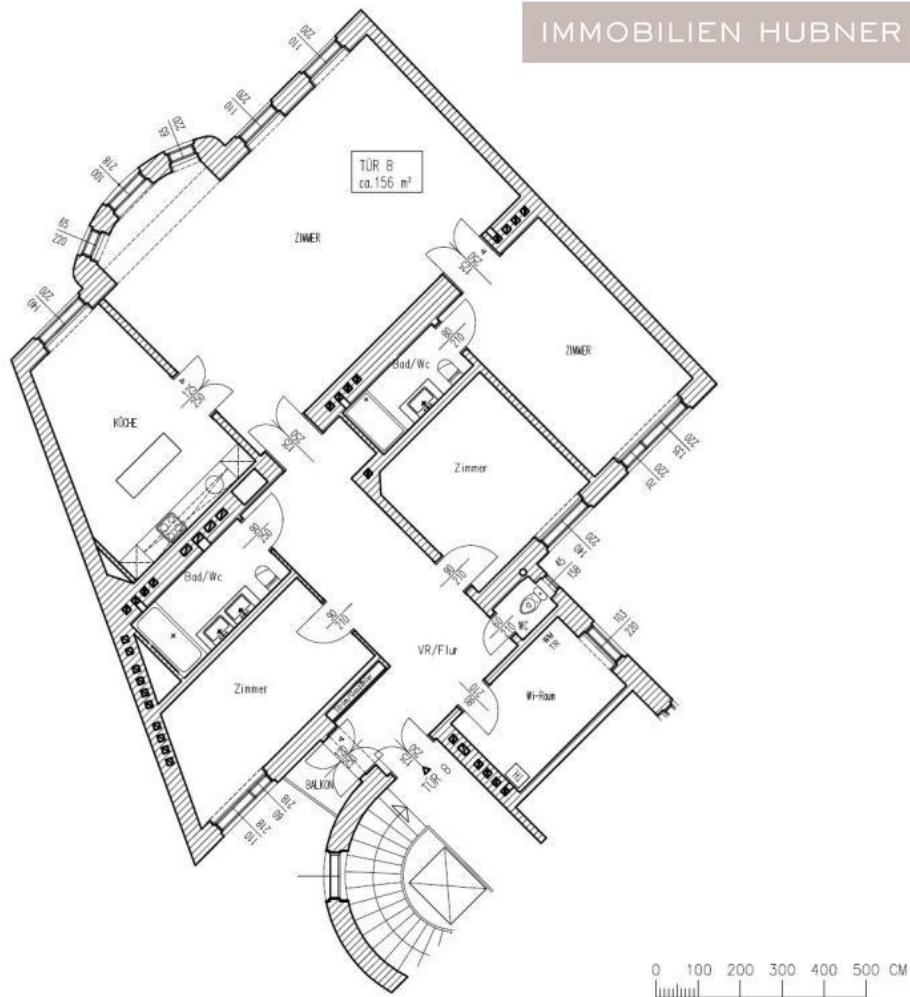


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER





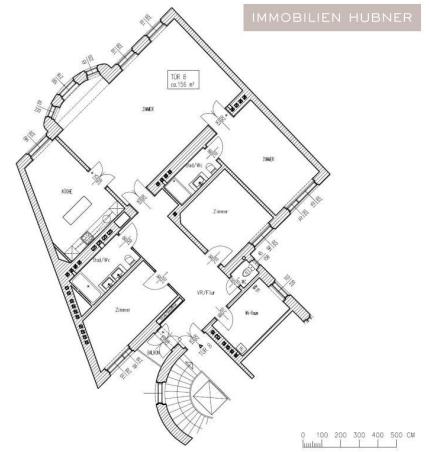
# IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN  
HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN  
HUBNER

# Objektbeschreibung

## ZUR VERMIETUNG - 4 ZIMMER - 2 BADEZIMMER - KL. BALKON

Wunderschöne Altbauwohnung mit Balkon im 3. Bezirk in der Sechskrügelgasse.

Sie befindet sich im 2. Obergeschoß. Die Ausstattung kann als sehr hochwertig beschrieben werden. Ein Aufzug steht Ihnen selbstverständlich zur Verfügung. Eine Garage gibt es direkt im Haus!

Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden. U-Bahn und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe.

### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- großzügliches Wohnzimmer
- 3 Schlafzimmer
- große Küche mit Ess-Bereich
- Bad1 mit Dusche, Waschbecken und WC
- Bad mit Badewanne, Doppelwaschbecken und WC
- separates (Gäste-) WC
- großer Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- kl. Balkon

### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- besonders hochwertige Ausstattung
- repräsentativer Altbau
- Designerküche mit hochwertigen Markengeräten
- kl. Balkon
- tolle Raumauflteilung
- 2 Bäder, 3 WCs
- hohe Decken
- Klimaanlage
- Garage im Haus (Stellplatz á € 150 pro Monat)
- sehr schönes, gepflegtes Haus
- Traumlage
- nahe Rochusmarkt und U3
- Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar

### Weitere monatliche Kosten

- Warmwasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet

## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: unbefristet
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- Haushalts-Nettoeinkommen höher als die 3-fache Gesamtmiete

## ERSTZAHLUNG

- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

## KONTAKT

Robert Fried  
Tel: 0664 88 296 010  
E-Mail: robert.fried@hubner-immobilien.com

Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme!

„Wir weisen darauf hin, dass wir bei der Vermietung dieser Wohnung nicht als Doppelmakler tätig sind, sondern ausschließlich im Auftrag des Vermieters handeln. Aus diesem Grund bestätigen wir, dass unsere Tätigkeit für Sie provisionsfrei ist.“

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2265,34	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	275,57	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	254,09	
<hr/>			
Gesamtbetrag	€	2795	

Heizwärmebedarf: 145.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse D

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 3.75

effizienz: