

Zentral begehbare 3-Zimmer-Neubau-Wohnung im 5. OG mit Top-Infrastruktur bei der CEU



großzügiges Wohnzimmer

Objektnummer: 3610_5351

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1998
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	80,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,82
Gesamtmiete	1.295,00 €
Kaltmiete (netto)	1.177,27 €
Kaltmiete	1.295,00 €

Ihr Ansprechpartner

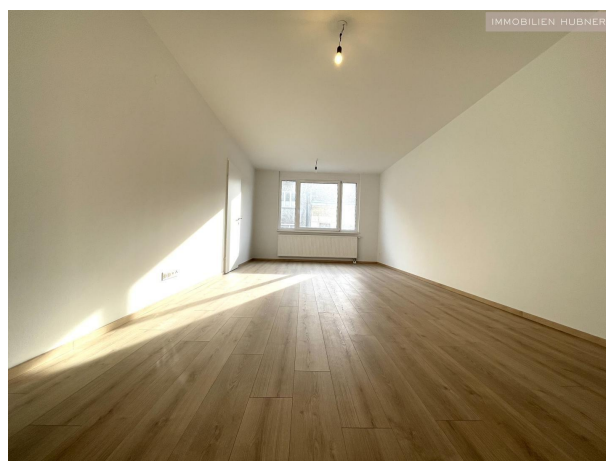


Kerstin Fried

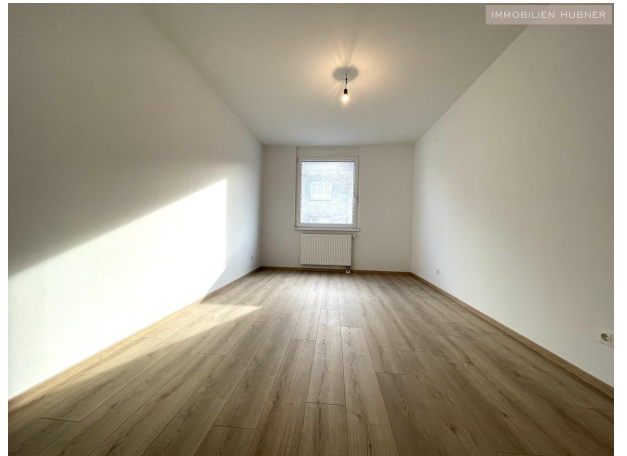
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

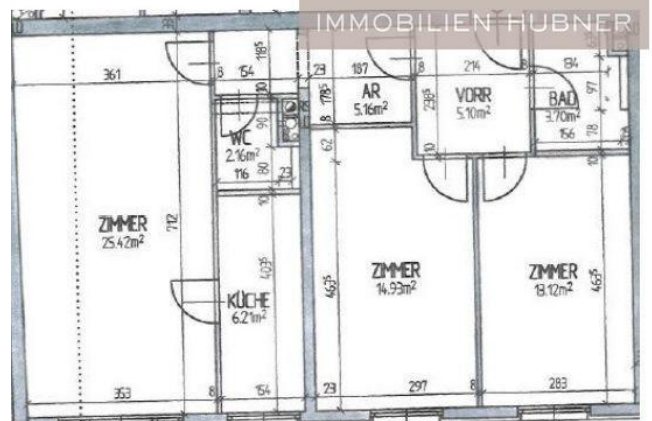
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













Objektbeschreibung

ZENTRAL BEGEHBARE, super helle Neubauwohnung (75,80m²) - auch PERFEKT als 2-er WG - OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG und INFRASTRUKTUR!!! Hohes Stockwerk!!! 5. Liftstock.

Die Wohnung liegt mitten im Trendviertel rund um die alte Ankerbrotfabrik nahe der parkartigen Sportanlage Absberggasse und der hier alleeförmigen Quellenstraße, in der Nähe der Wiener Hochquellenleitung und des neuen Universitäts-Campus der Central European University (CEU). Der Böhmisches Prater, der Laaer Berg und der Helmut Zilk Park sind nur einen Sprung entfernt.

Die Wohnung ist Richtung Westen orientiert und verfügt über einen neuen Bodenbelag und eine neue Küche inkl. hochwertigen Elektrogeräten (Kühl-Gefrier-Schrank, Geschirrspüler, Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug).

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer (13m² +15m²)
- großzügiges Wohnzimmer
- brandneue Küche
- Bad mit Badewanne, Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC
- Abstellraum / -möglichkeiten im Gang
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- hohes Stockwerk, 5. OG
- optimaler, effizienter Grundriss
- zentral begehbar
- brandneue, vollausgestattete Küche
- neuer Bodenbelag
- "ready-to-move-in"
- Fernwärme (kein Gas, keine Therme, keine Wartungskosten)
- super Lage, fantastische Infrastruktur
- alle Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinie 11, 6 in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinien D in wenigen Gehminuten
- Autobuslinien 68A, 68B, 14A
- U1 Reumannplatz

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- FERNWÄRME (Wasser, Heizung) - nach Verbrauch - aktuelles Akonto EUR 75,-
- Haushaltsversicherung - aktuelles Akonto EUR 15,08
- ggf. TV/Internet

ERSTZAHLUNG

- Kaution: 3 Monatsmieten "warm"
- Erste Monatsmiete im Voraus

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 4 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf)
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete bzw. Bürgschaft

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

Kontakt:

Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1177,27	zzgl 10% USt.
-------	---	---------	---------------

Umsatzsteuer	€	117,73	
--------------	---	--------	--

Gesamtbetrag	€	1295	
--------------	---	------	--

Heizwärmebedarf: 35.5 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:
f:
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.82