# Sonnige 20m<sup>2</sup> WEST-TERRASSE ++ Grenze 5. & 6. Bezirk ++ U4 Nähe



201abf8d-5ac9-4e0a-8dab-0c98f1d75635

Objektnummer: 3610\_7398

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

## Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Dachgeschoß

Land: Österreich PLZ/Ort: 1120 Wien

Baujahr: 2016
Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau

Wohnfläche: 62,28 m² Zimmer: 3

Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

**Keller:** 2,00 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf:

B 38,20 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:C 1,28Gesamtmiete1.585,00 €Kaltmiete (netto)1.310,12 €

**Kaltmiete** 1.585,00 €

# **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.









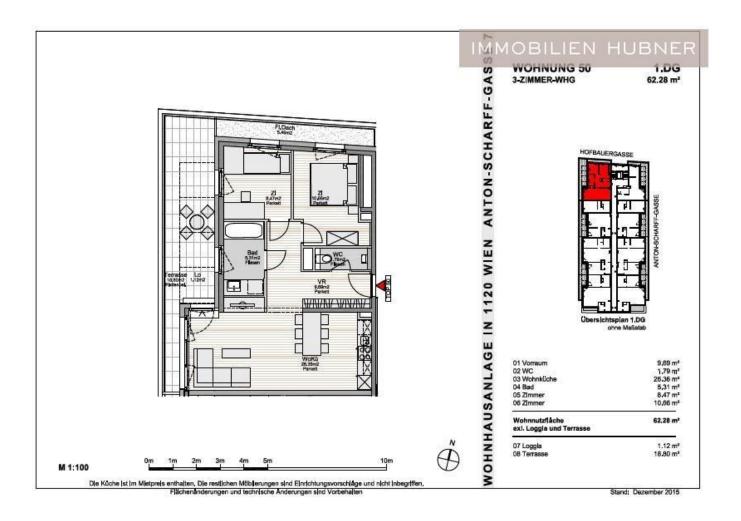
















#### IMMOBILIEN HUBNER



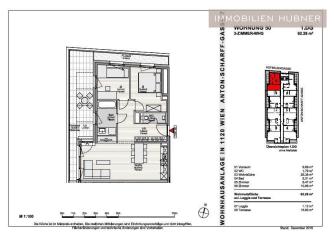


IMMY 2020 GOLD
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2021 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

IMMY 2022 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH











### **Objektbeschreibung**

#### AB JÄNNER 2025 ZUR VERMIETUNG

Moderne, sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer großen, westseitigen Terrasse in einem schicken, optisch ansprechenden Neubau (Baujahr 2016).

Sie befindet sich im 1.DG mit Blick in den grünen Innenhof und liegt im 12. Bezirk in der Anton-Scharff-Gasse, direkt an der Grenze zum 5.Bezirk!

Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden.

#### RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- großes Wohn-Ess-Zimmer mit Wohnküche
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschbecken
- große, westseitige Terrasse (von zwei Zimmern und Bad begehbar)
- Kellerabteil

#### HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Baujahr 2016
- ausgesprochen hochwertige Ausstattung
- Fußbodenheizung
- 3-fach-verglaste Fenster
- tolle Raumaufteilung, gelungener Grundriss
- großzügige, sonnige West-Terrasse
- Parkettboden
- top-moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten:
- Miele Geschirrspüler, Herd und Ceranfeld
- großzügige Kühl-Gefrier-Kombi von Siemens
- schickes Badezimmer mit großen natursteinfarbenen Kacheln (30x60cm)
- Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss (unter dem Waschtisch) im Badezimmer
- WC mit Waschbecken
- tolle Infrastruktur
- Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage
- A1 Glasfaser-Power und UPC verfügbar
- Waschküche
- Fahrradabstellraum
- Gemeinschafts-Hobby- und Freizeitraum
- super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung

• hauseigene Tiefgarage (je nach Verfügbarkeit)

#### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- U4 Margaretengürtel
- Straßenbahnlinien 16 und 8
- Autobuslinie 12A
- Regionalbus L

#### Weitere monatliche Kosten

- Strom wird direkt nach Verbrauch abgerechnet
- Fernwärme (Wasser, Heizung) wird direkt nach Verbrauch abgerechnet

#### Erstzahlung

- Abwicklungshonorar Hausverwaltung EUR 150,- brutto (einmalig)
- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

#### **VERTRAGSBEDINGUNGEN**

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

Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete Betriebskosten Umsatzsteuer	€ €	1310,12 130,79 144,09	zzgl 10% USt. zzgl 10% USt.
Gesamtbetrag	€	1585	
11.' "			

Heizwärmebedar38.2 kWh/(m²a)

f:

Klasse Heizwär B

mebedarf:

Faktor Gesamte 1.28

nergieeffizienz: Klasse Faktor G C esamtenergieeffi

zienz: