

**6.OG!!! Moderne Neubauwohnung mit großem Balkon +  
Nähe NEUBAUGASSE ++ ab März!!**



Blick zum Balkon

**Objektnummer: 3610\_7493**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Wohnfläche:</b>	45,76 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Gesamtmiete</b>	1.235,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.024,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.235,00 €

## Ihr Ansprechpartner

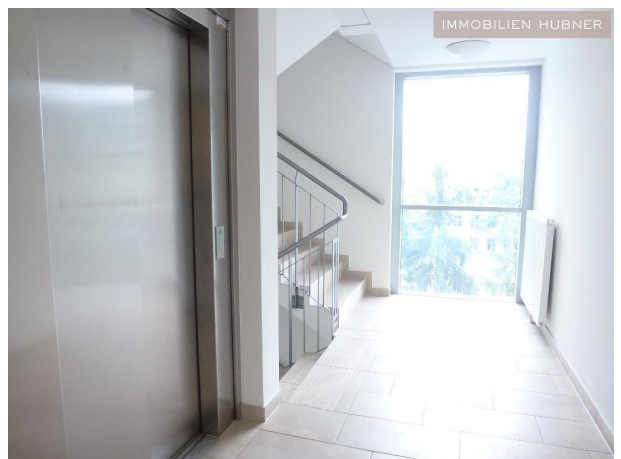
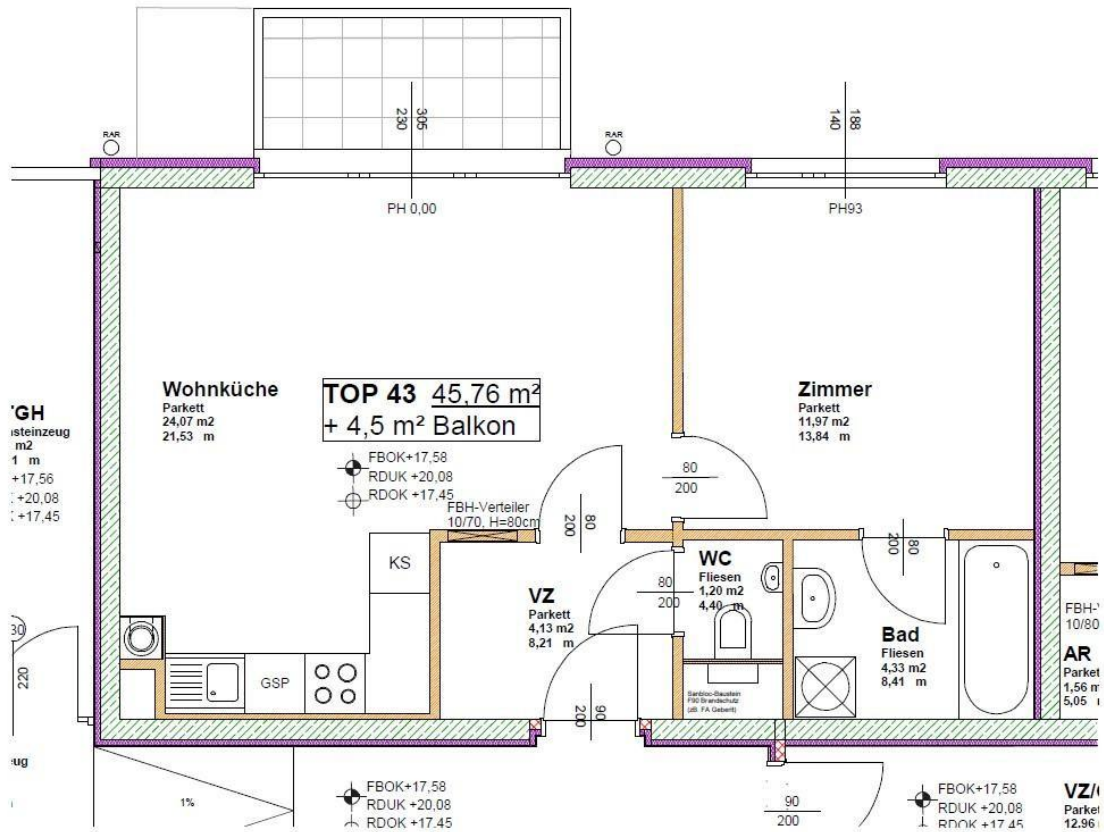


### Robert Fried

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

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





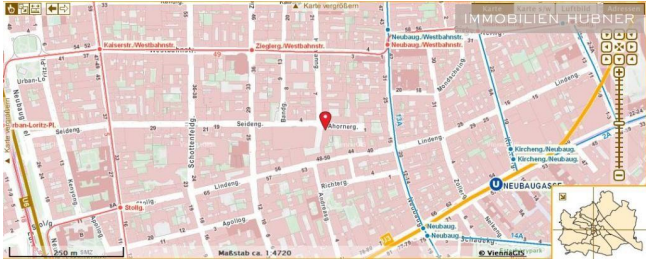


IMMOBILIEN HUBNER



HUBNER

**Fotos folgen in Kürze,  
da die Wohnung noch bewohnt ist**





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine moderne, sehr gut aufgeteilte Neubauwohnung mit großem Balkon im Herzen des 7. Bezirks in der Ahornergasse. Sie befindet sich im 1. Dachgeschoß (=6.Etage). Ein großzügiger Aufzug ist selbstverständlich vorhanden. Die Infrastruktur samt öffentlicher Anbindung kann als optimal beschrieben werden. U-Bahn und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig in wenigen Metern erreichbar. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • großer, heller Wohnraum mit offener Küche • Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss • separates WC mit Waschbecken • Schlafzimmer • Balkon (ostseitig) • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • tolle Aufteilung • top-modern • hochwertige Ausstattung • großer Balkon • schicke Küche mit Kühl-Gefrier-Kombi, Dunstabzug, Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Einbaumikrowelle • Bad und WC getrennt • schöner Echtholz-Parkettboden • gute öffentliche Anbindung • optimale Infrastruktur • sehr gepflegtes, schönes Wohnhaus • Garagenplatz auf Anfrage zusätzlich anmietbar • Waschküche und Fahrradabstellraum im Haus • Kellerabteil PERFEKTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U3 Neubaugasse • Straßenbahnlinie 49, 5 • Autobuslinie 13A in unmittelbarer Nähe Erstzahlung • Abwicklungshonorar Hausverwaltung € 155,- brutto (einmalig) • Kautions: 3 Monatsmieten • erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete Bitte beachten Sie, dass die Kosten für Ihren Strom- und Warmwasserverbrauch, sowie Ihre Heizkosten je nach Verbrauch separat abgerechnet werden. Falls Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. KONTAKT Robert Fried Tel: 0664 88 296 010 Mail: robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1024,3	zzgl
		5	10%
			USt.
Betrieb	€	98,38	zzgl
skoste			10%
n			USt.
Umsatz	€	112,28	
steuer			

-----  
-----  
Gesam € 1235  
tbetrag  
-----

-----  
Heizwä 55.5 k  
rmebedWh/(m<sup>2</sup>  
arf: a)  
Klasse C

Heizwä  
rmebed  
arf:  
Faktor 1.15  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz:  
Klasse C  
Faktor  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz: