

**Margaretenstraße!!! 4. OG! Über 10m<sup>2</sup> Außenfläche in  
U4-Nähe! BRANDNEUER ERSTBEZUG!!!**



Designerküche

**Objektnummer: 3610\_7548**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2025
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	57,33 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.549,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.408,18 €
<b>Kaltmiete</b>	1.549,00 €

## Ihr Ansprechpartner

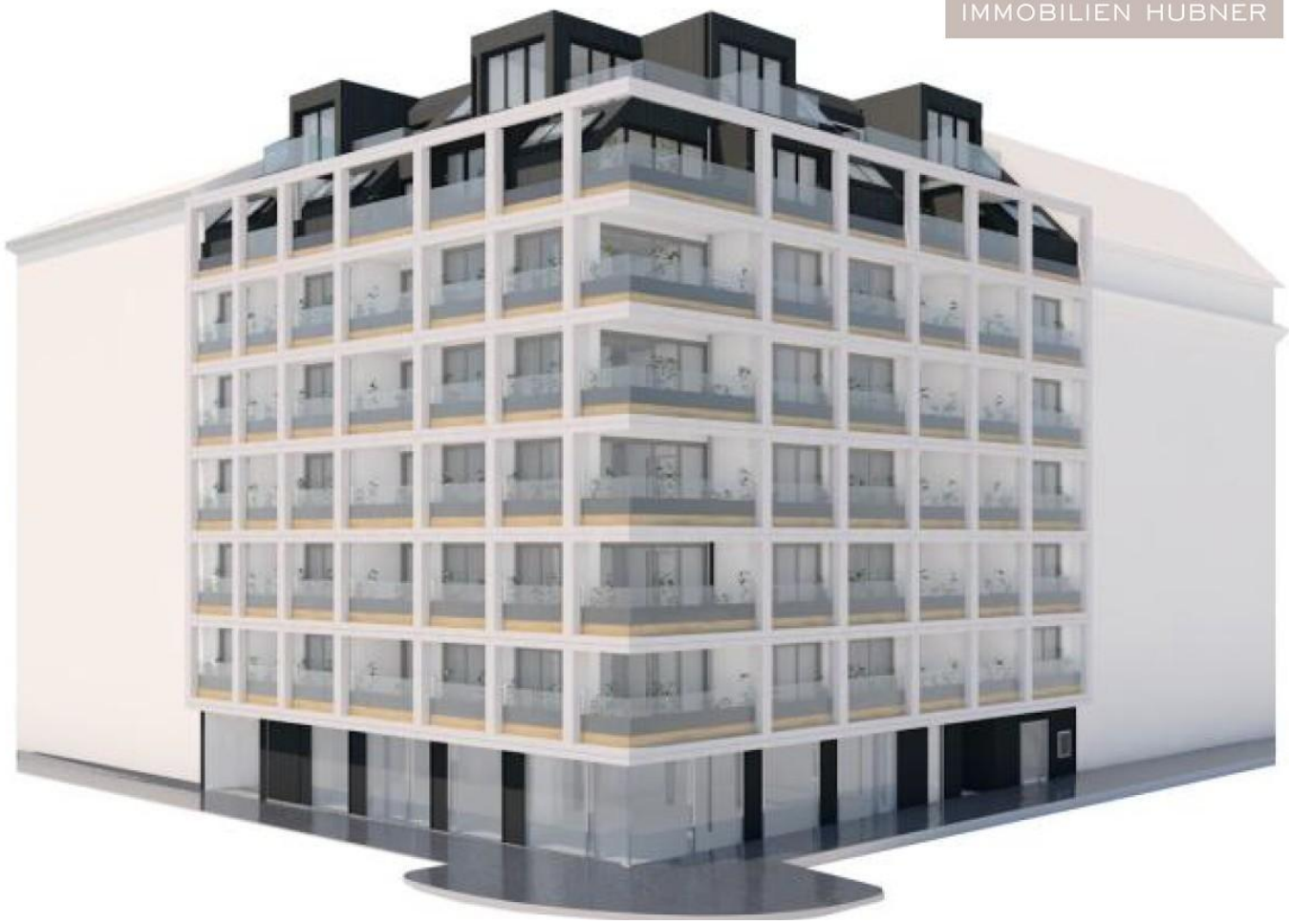


### Kerstin Fried

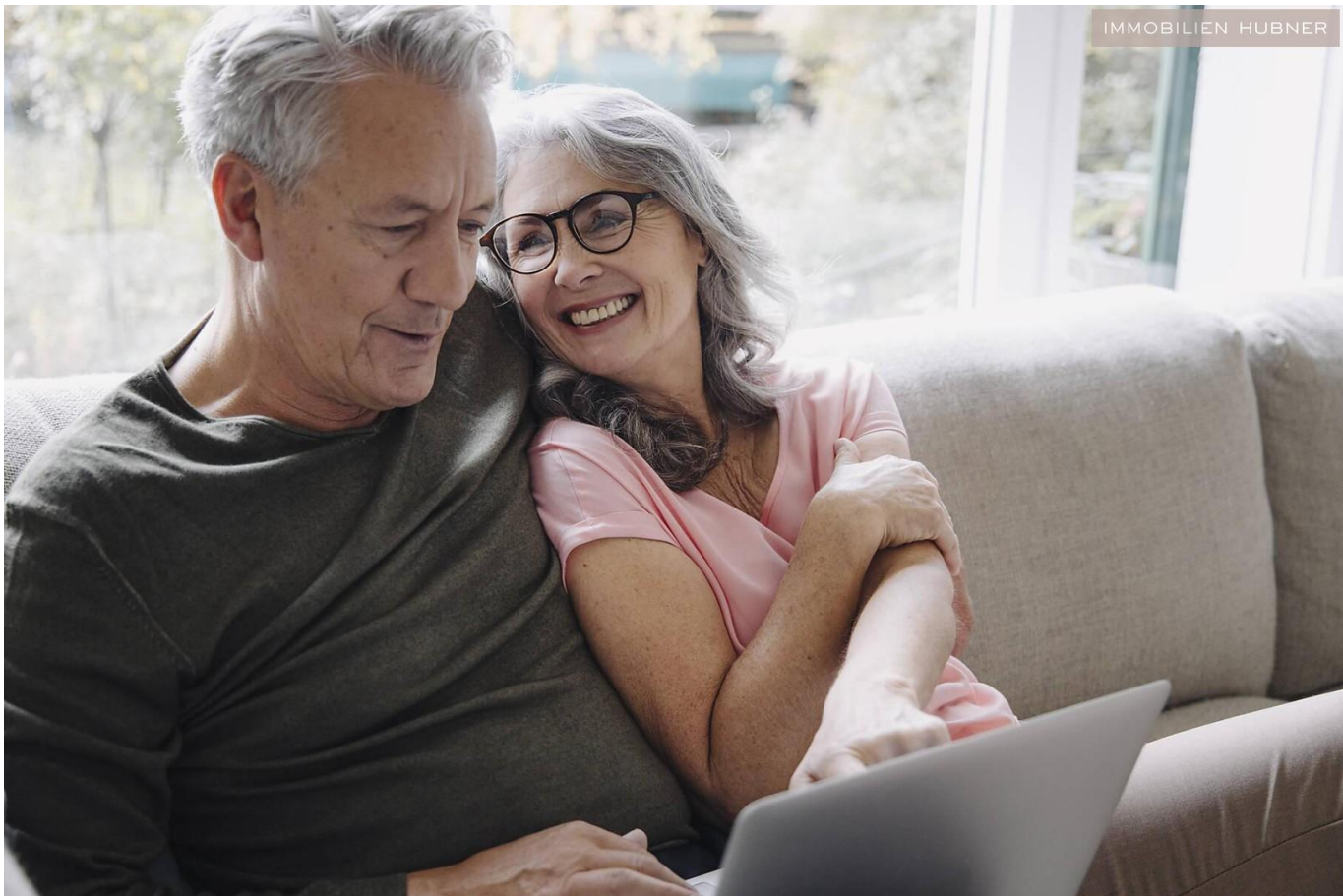
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

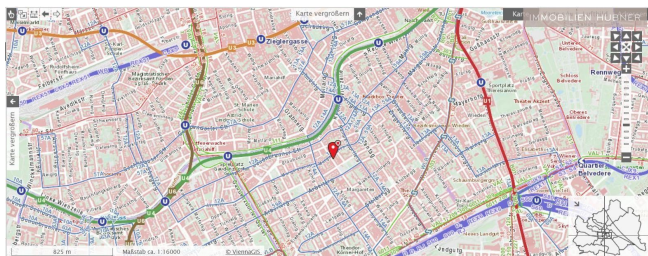
H +43 664 88 730 881

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











## Objektbeschreibung

ERSTBEZUG ++ TRAUMLAGE ++ TOP-AUSSTATTUNG ++ U4-NÄHE Diese exklusive Neubauwohnung in der Spengergasse, Ecke Margaretenstraße 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. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Wohnzimmer mit offener Küche • Zimmer hofseitig • Badezimmer mit Badewanne und Waschtisch • WC mit Waschbecken • Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss • nordwest-seitige Loggia • südseitiger Balkon hofseitig • Kellerabteil / Einlagerungsraum HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE ? Erstbezug – Sie sind der erste Bewohner! ? 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 ? stilvolle, offene Wohnbereiche ? hochwertige Parkettböden und Fußbodenheizung ? Designer-Bäder mit edlen Armaturen ? großzügige Balkone, Loggien oder Terrassen ? Fahrradraum und Kellerabteil ? U-Bahn Nähe (U4 Pilgramgasse) SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U4 Pilgramgasse (ca. 600m) • Autobuslinie 12A, 14A, 59A • Straßenbahnlinien 1, 62 (Laurengasse) Bei der angegebenen Gesamtmiete handelt es sich um eine PAUSCHALMIETE (Hauptmietzins und Betriebskosten inkl. der anteiligen Umsatzsteuer). ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, o.Ä. ERSTZAHLUNG • € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung (einmalig) • Kautions: 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. Sichern Sie sich jetzt Ihr neues Zuhause! Vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einmaligen Gelegenheit. WIR SIND IHR MAKLER Robert Fried Mobil: +43 664 88 296 010 Email: robert.fried@hubner-immobilien.com Kerstin Fried Mobil: +43 664 88730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

_____ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:			
Miete	€	1408,18	zzgl 10% USt.



Umsatzsteuer € 140,82

-----

-----

Gesamtbetrag € 1549

-----

-----

Heizwärmebedarf: 24.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
Energieeffizienzklasse: A  
Gesamterzeugnisenergieeffizienz: Faktor 0.73