

## **"Toller Anfang" und ein Garagenplatz**



Ansicht von der Küche in den Wohnraum

**Objektnummer: 3610\_6055**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 1998
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 75,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	1,27
<b>Gesamtmiete</b>	982,11 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	690,00 €
<b>Kaltmiete</b>	982,11 €

## Ihr Ansprechpartner



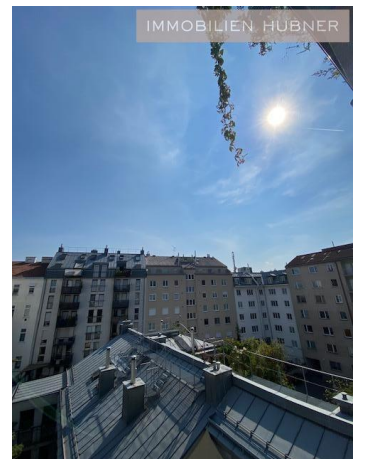
### **Anette Mazanec**

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

H +43 664 44 888 79

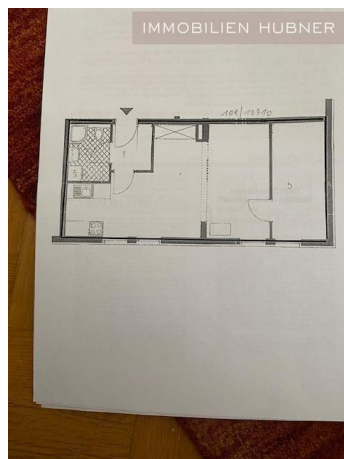
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.





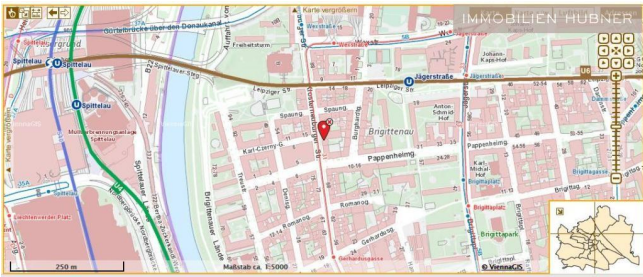






IMMOBILIEN HUBNER





## Objektbeschreibung

Auf Sie wartet französisches Flair ob, durch die französischen Fenster, oder durch den nahe gelegenen Hannovermarkt. Diese charmante und sonnige, wie fast neuwertige 2-Zimmer Mietwohnung mit 47,37 m<sup>2</sup>, liegt im 5.Liftstock und befindet sich in absolut ruhiger Lage - mit Grünblick. Die sehr gute Lage des 20. Bezirks nahe der Friedensbrücke und des beliebten "Hannovermarktes" (nur 5 min ins Zentrum bzw. zur Rossauer Kaserne) machen noch mehr Freude hierher zu ziehen! Das Haus verfügt über einen Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum und eine Waschküche sowie eine ca. 150m<sup>2</sup> große Gemeinschaftsterrasse im ruhigen, grünen Innenhof. HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • HOFSEITIG und RUHIG • moderne Einbauküche • französische Fenster bis zum Boden • hohes Stockwerk, 5. OG • gute Raumaufteilung • Fahrradabstellraum & Waschküche im Haus • hauseigene Privatgarage • schöne ansprechende Außenfassade • optimale Infrastruktur • Geschäfte, Restaurants, Trafik, Supermarkt, U-Bahn in unmittelbarer Nähe • nur wenige Minuten bis ins Zentrum • große Gemeinschaftsterrasse • Kellerabteil IN STICHWORTEN • geräumiger Vorraum • großes Wohn und Esszimmer mit offener und hübscher DAN Küche sowie Küchengeräte von Bauknecht • Schlafzimmer ist angrenzend an dem Wohnraum • Badezimmer mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U6 Jägerstraße in unmittelbarer Nähe • Straßenbahnlinie 31 • Buslinie 5B Die Gesamtmiete setzt sich folgendermaßen zusammen: • Hauptmietzins € 690,- • Haus-Betriebskosten € 104,65 • anteilige Umsatzsteuer 10% GESAMTMIETE brutto € 874,11 5 Jahre befristet ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Strom, Heizung, Wasser werden nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet • Haushaltsversicherung • TV / Internet INFO Die Wohnung ist zur Zeit noch vermietet, jedoch können Besichtigungen nach rechtzeitiger Ankündigung stattfinden. Bilder zeigen die Wohnung von 02.2023 ERSTZAHLUNG • Kautions: 4 Monatsmieten • Erste Monatsmiete Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

gemäß	
gesetzlichem	
Erfordernis:	
Miete	€ 690 zzgl
	10
	%
	USt
	.
Betriebskosten	€ 104 zzgl
	,65 10
	%
	USt
	.
Kautions	€ 108
abstell	



plat  
z  
Um € 79,  
sat 46  
zst  
eue  
r

-----  
-----  
-----

---  
Ge € 982  
sa ,11  
mtb  
etra  
g

-----  
-----  
-----

---  
Hei 75.  
zwä3 k  
rmeWh/  
bed(m<sup>2</sup>)  
arf: a)  
Kla C  
sse  
Hei  
zwä  
rme  
bed  
arf:  
Fak 1.2  
tor 7  
Ge  
sa  
mte  
ner  
gie  
effi  
zie  
nz: