

**Hofseitig-ruhige Neubauwohnung mit sonnigem Balkon!  
Miete zuzüglich Garage!**



Wohnküche

**Objektnummer: 3610\_7526**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Teil
<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>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,58 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 33,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	995,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	819,54 €
<b>Kaltmiete</b>	995,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Fried

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

H +43 664 88 730 881

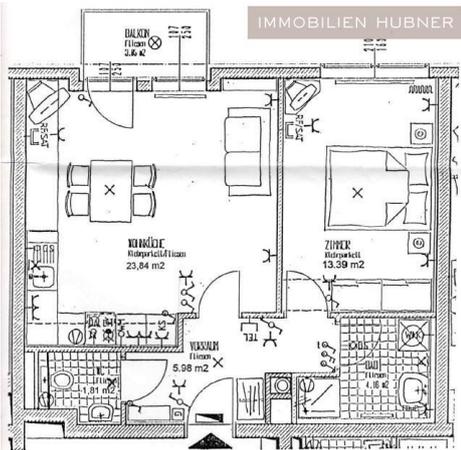
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













plazieren.  
Anfahrleite nicht überfahren.

**Ausparken**  
Beim Ausfahren in die Fahrgasse auf Personen und Gegenstände achten.

**Pkw-Daten (Standardanlage bei nutzbarer Stellplatzbreite 2,30 m)**

max. Länge	5000 mm
max. Breite (ohne Außenspiegel)	1900 mm
max. Höhe	1500 mm
max. Gewicht	2000 kg
max. Stützlast	500 kg

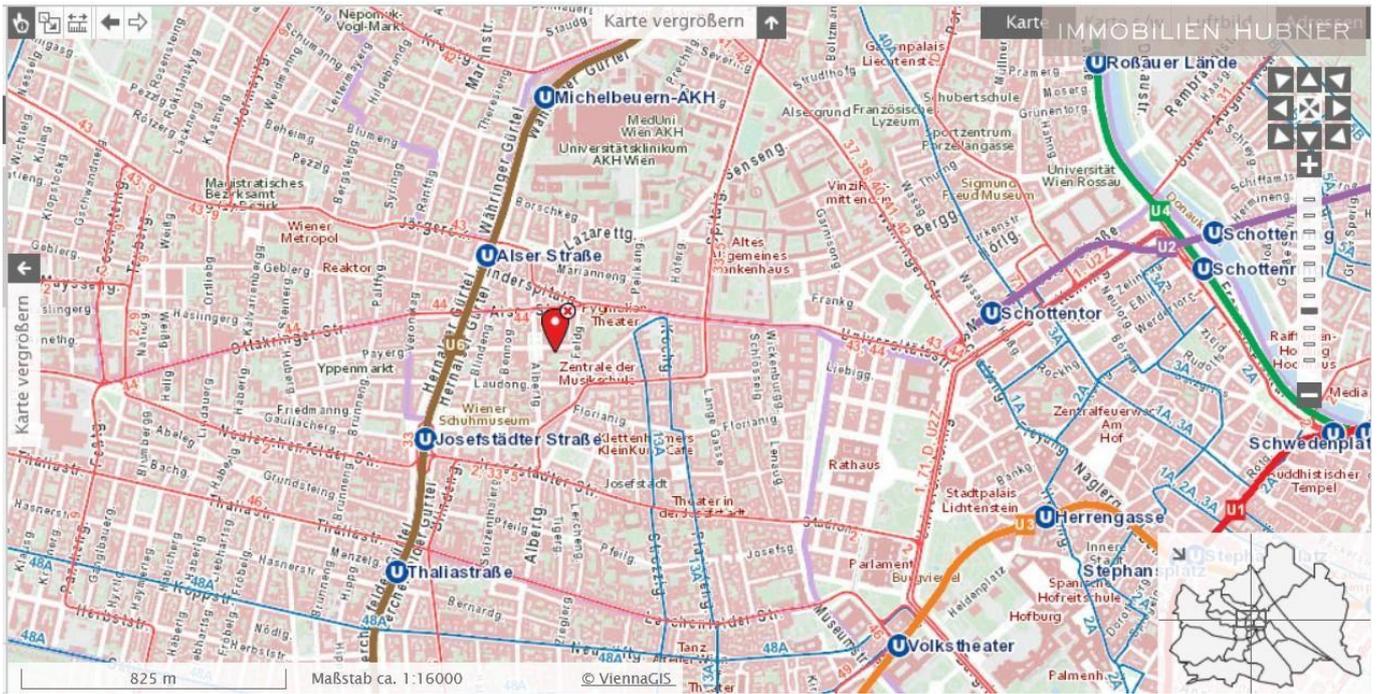
Pkw über 1,50 m Höhe (z.B. Opel Omega Caravan, Fiat Tempra Kombi) sowie Lieferwagen Pkw und Pkw mit Protospalten können nur auf eigene Gefahr des Fahrers abgestellt werden.

**TOBIAS PARKSYSTEME**  
www.tobias.at  
3423 St. Anzelm-Wörthern, Eduard-Klingler-Str. 15  
Tel. 02242/98100 Fax Dvr 170, www.tobias.at

Bei Beschädigungen und Störungen bitte unverzüglich Ihre Hausverwaltung informieren! Anfragen wegen technischer Probleme können Sie auch an unseren Kundendienst richten.







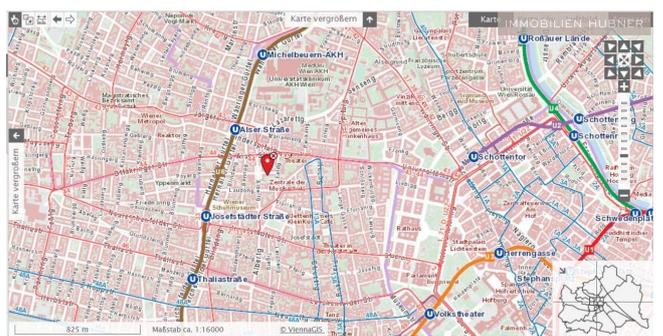
IMMOBILIEN HUBNER

- 

**IMMY 2020 GOLD**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- 

**IMMY 2021 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH
- 

**IMMY 2022 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH





## Objektbeschreibung

Traumhaft ruhig und schöner Blick: 2-Zimmer-Neubau-Wohnung (49,18m<sup>2</sup>) mit sonnigem Balkon in einem schicken Neubau im 8. Bezirk in der Breitenfelder Gasse!!! 3. Liftstock (barrierefrei)!!! Ein Garagenplatz in der hauseigenen Tiefgarage ist um EUR 160 bto verpflichtend anzumieten. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum (5,98m<sup>2</sup>) • großzügiges Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche (23,84m<sup>2</sup>) • Schlafzimmer (13,39m<sup>2</sup>) • Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (4,16m<sup>2</sup>) • separates WC mit Waschbecken (1,81m<sup>2</sup>) • Balkon (3,05m<sup>2</sup>) • Kellerabteil (1,58m<sup>2</sup>) BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • besonders hell • absolut ruhig • zum Innenhof orientiert • schöner Echtholzparkettboden • zentral begehbar • außenliegende Beschattung • optimale Raumaufteilung • Balkon • Bad und WC getrennt • Einbauküche mit E-Herd (Ceranfeld), Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombi, Dunstabzug • günstige Heizkosten • tolle Infrastruktur, U6 Nähe • Aufzug im Haus (zum Keller) • Kellerabteil • Garagenplatz direkt im Haus SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U6 in weniger als 5 Gehminuten • Straßenbahnlinien 44, 5, 33 in 5 Gehminuten • Autobuslinie 13 A in 7 Gehminuten MONATLICHE KOSTEN • Miete inkl. Hausbetriebskosten € 995 zuzüglich • aktuelles Akonto Heizkosten € 74,- zzgl. 20% USt sind € 88,80 • aktuelles Akonto Warmwasser € 29,24 zzgl. 10% USt sind € 32,16 • Garagenplatz € 160,- GESAMTMIETE "warm" inklusive Garage € 1275,96 zuzüglich • Strom wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, o.Ä. ERSTZAHLUNG • Kautions: 3 Monatsmieten "warm" inkl. Garage EUR 3830,- • Erste Monatsmiete Da die Vermieterin unter die Kleinunternehmerregelung fällt, werden die Beträge ohne Umsatzsteuer verrechnet (§ 6 Abs. 1 Z 27 UStG). In den Betriebskosten ist die Umsatzsteuer enthalten, da diese vom Vermieter als Durchlaufposten an die Hausverwaltung bezahlt wird. VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 4 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete KONTAKT: Frau Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

	gesetzlichem
	Erfordernis:
Miete €	819,5
	4
Betriebskosten €	159,5 zzgl
Umsatzsteuer	1 10%
	USt.
Umsatzsteuer €	15,95
	-----
	-----
	-----
Gesamt €	995
	mtbet

rag

-----

-----

-----

Heiz 33.9  
wärm kWh/  
ebed (m<sup>2</sup>a)

arf:

Klass B

e Hei

zwär

mebe

darf: