

**Neubauwohnung mit großer Loggia und toller Ausstattung  
+ Grenze 5. Bezirk + U4 und U6 Nähe!!**



großer, heller Wohnraum

**Objektnummer: 3610\_7626**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Gesamtmiete</b>	1.049,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	858,50 €
<b>Kaltmiete</b>	1.049,00 €

## 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



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

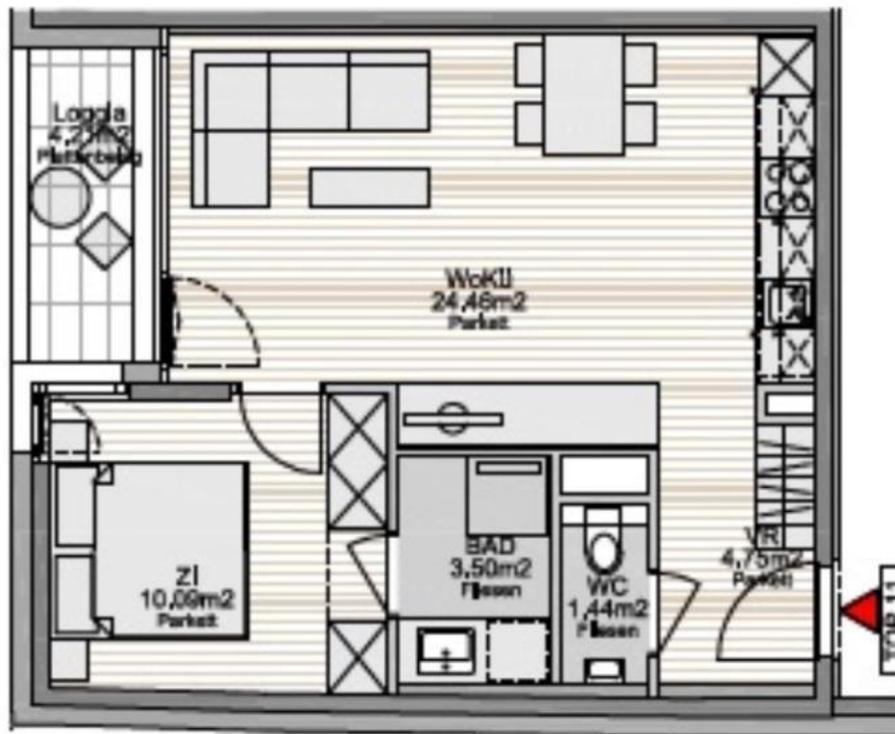


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese moderne, sehr gut aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung mit großer, ostseitiger Loggia in einem schicken, optisch ansprechenden Neubau (Baujahr 2016) im 12. Bezirk in der Anton-Scharff-Gasse. Sie befindet sich im 1.Obergeschoß und ist selbstverständlich barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar. Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. Geschäfte für den täglichen Bedarf (Billa, etc.) befinden sich in unmittelbarer Nähe. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • großes Wohn-Ess-Zimmer mit Wohnküche • Schlafzimmer • Badezimmer mit großer Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss • separates WC mit Waschbecken • große Loggia • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • hochwertige Ausstattung • Fußbodenheizung • 3-fach-verglaste Fenster • tolle Raumaufteilung, gelungener Grundriss • große Loggia • 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 • super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung • hauseigene Tiefgarage (je nach Verfügbarkeit) • U4 und U6 Nähe SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U4 Margaretengürtel • U4, U6 Längenfeldgasse • 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 • Vertragserrichtungshonorar Hausverwaltung EUR 155,- brutto • Kautions: 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. KONTAKT Robert Fried Mobil: 0664 88 296 010 robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_\_\_An  
gab  
en  
ge  
mä  
ß g  
ese  
tzlic  
he  
m  
Erf  
ord  
erni  
s:



