

**COMING SOON!!! Zwischen Prater und Augarten:
Zentral-begehbare 3-Zi-Neubauwhg mit fast 10m²
Außenfläche**



Außenansicht Straße

Objektnummer: 3610_7645

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,97 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,01
Gesamtmiete	1.955,00 €
Kaltmiete (netto)	1.626,81 €
Kaltmiete	1.955,00 €

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.

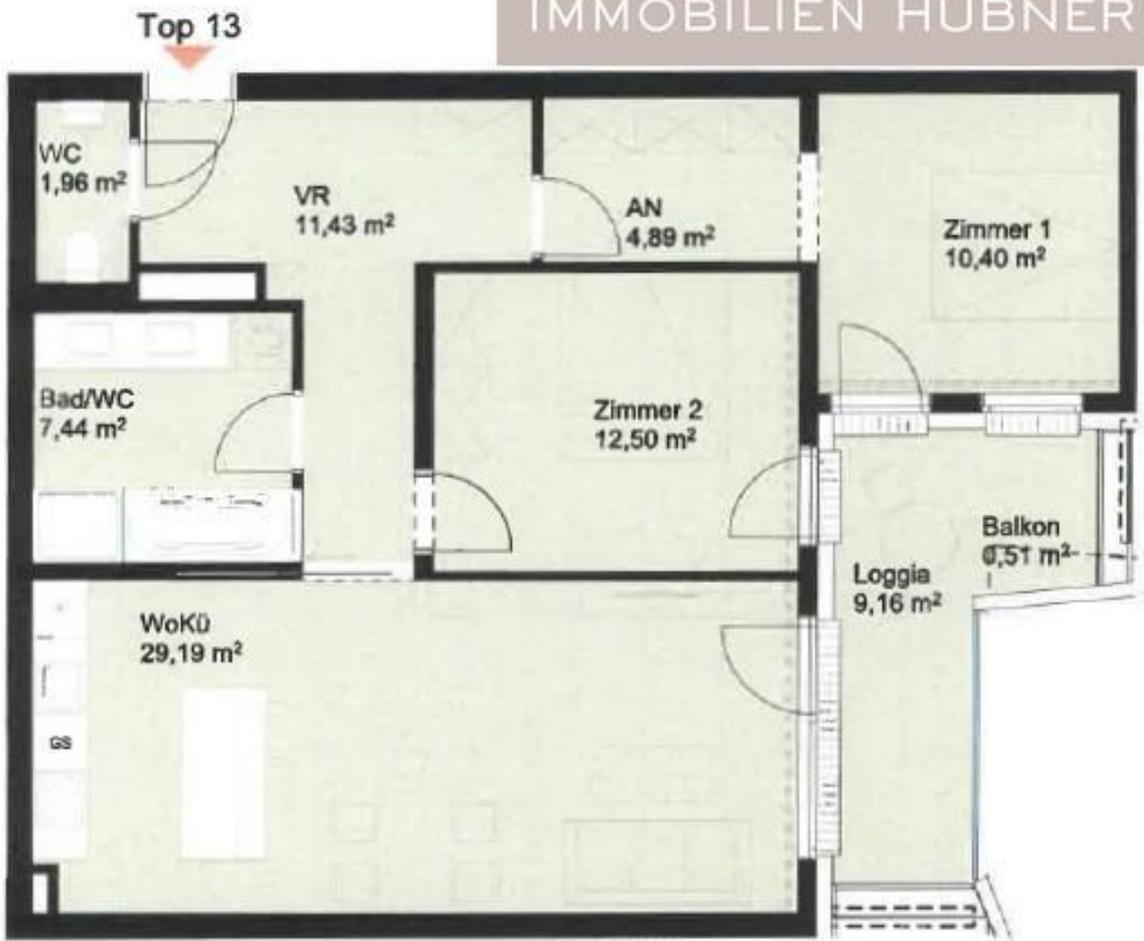
IMMOBILIEN HUBNER



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





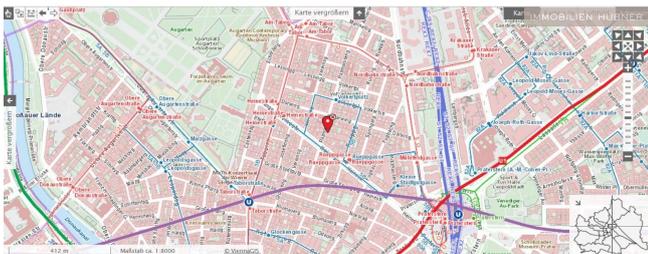


Top 13

3-ZIMMER WHG | OG 2







Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne, zentral begehbbare 3-Zimmer-Wohnung mit 86,97m² Nutzfläche, davon 9,16m² Loggia + Balkon in einem hochwertig errichteten, top-modernen Neubau (Baujahr 2019) im 2. Bezirk in der Pazmanitengasse in sensationeller Lage nahe Prater und Augarten. Die Wohnung befindet sich im 2. OG. Ein großzügiger Aufzug ist selbstverständlich vorhanden. Zusätzlich zur Wohnung steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum mit Platz für Garderobe (11,43m²) • Wohnzimmer mit offener Küche (29,16m²) • Zimmer (12,50m²) • Zimmer (10,40m²) • Schrankraum (4,89m²) • Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Badewanne und Dusche • WC mit Waschbecken • große Loggia / Balkon • Kellerabteil BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • Nähe Prater und Augarten • top modern und schick • süd-ost-seitig ausgerichtet • komplett hofseitig orientiert, kein Fenster zur Straße • alle 3 Zimmer haben Zugang zur Außenfläche • sehr gute Raumaufteilung • schöner Echtholz-Parkettboden • moderne Einbauküche mit Miele-Geräten (E-Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd, Kühl-Gefrier-Kombination) • tolle Infrastruktur • sehr schicker, moderner Neubau • große Kacheln im Bad und WC • Badewanne UND Dusche • FERNWÄRME • SAT-Anschluss • Fahrradabstellraum • Kellerabteil • Prater, sowie Donaukanal in unmittelbarer Nähe AUSGESPROCHEN GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U-Bahn-Linie: U1 (Praterstern oder Nestroyplatz) • U-Bahn-Linie: U2 (Praterstern oder Taborstraße) • Straßenbahnlinien: 2, O, 5 • S-Bahn: S1, S2, S3, S7 (Praterstern) • ÖBB: REX (Praterstern) • Autobuslinien: 80A, 5A, 5B ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Heizung, Wasser - werden direkt mit dem Energiedienstleister abgerechnet • Strom - wird direkt mit dem Energiedienstleister abgerechnet • ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä. ERSTZAHLUNG • Kautions: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete • Bearbeitungsgebühr Hausverwaltung € 155,- bto VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Bruttomonatsmiete • 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 Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. Ich freue mich auf Ihre Kontaktaufnahme! KONTAKT Frau Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

Erfordernis:

Miete	€	1626,81	zzgl
			10%
			USt.
Betriebskosten	€	150,46	zzgl
			10%
			USt.
Umsatz	€	177,73	

steuer

Gesamt € 1955
betrag

Heizwär 29.74 k
mebeda Wh/(m²
rf: a)
Klasse B
Heizwär
mebeda
rf:
Faktor 1.01
Gesamt
energie
effizienz
: