

**COMING SOON!!! 6. OG!!! Hochwertige Neubauwohnung
mit 13m² ostseitiger Loggia**



Loggia - Beispielfoto aus dem Haus

Objektnummer: 3610_7646

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:	76,47 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,01
Gesamtmiete	1.799,00 €
Kaltmiete (netto)	1.503,16 €
Kaltmiete	1.799,00 €

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

HUBNER

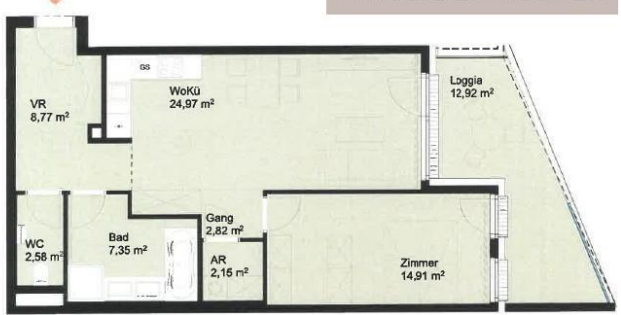
**Fotos folgen in Kürze,
da die Wohnung noch bewohnt ist**





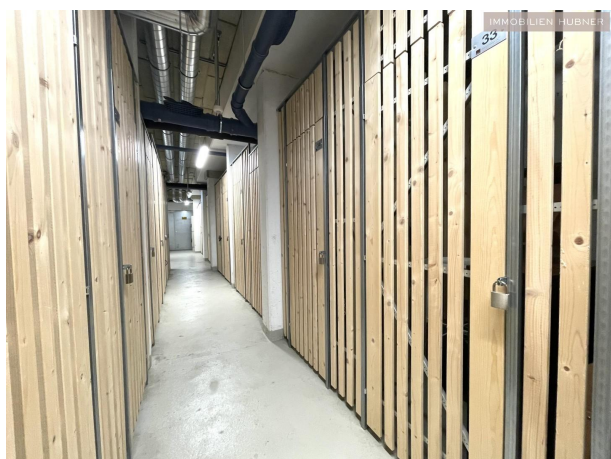


Top 43

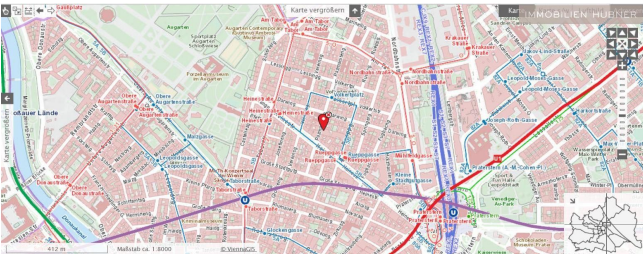


Top 43

2-ZIMMER WHG | OG 6







Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne, großzügig aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit 76,47m² Nutzfläche, davon 12,92m² ostseitige orientierte Loggia 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 6. OG und ist komplett zum Innenhof ausgerichtet (kein Fenster zur Straße). Ein großzügiger Aufzug ist selbstverständlich vorhanden. Zusätzlich zur Wohnung steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum mit viel Platz für Garderobe (8,77m²) • Wohnzimmer mit offener Küche (24,97m²) • Zimmer (14,91m²) • Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Dusche (7,35m²) • WC mit Waschbecken (2,58m²) • Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss (2,15m²) • Gang (2,82m²) • große Loggia (12,92m²) • Kellerabteil BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • hohes Stockwerk • Nähe Prater und Augarten • top modern und schick • hofseitige Ausrichtung • 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 • Kaution: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete • Bearbeitungsgebühr Hausverwaltung € 155,- bto 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 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	€	1503,16	zzgl
			10%
			USt.
Betriebskosten	€	132,29	zzgl
			10%
			USt.

Umsatz € 163,55
steuer

Gesamt € 1799
betrag

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