

# ERSTBEZUG: Wunderschöner DG-Ausbau ++ Nähe U1 und U4



Bild (1)

**Objektnummer: 3610\_7652**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	1900
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Wohnfläche:</b>	94,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 43,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A 0,78
<b>Gesamtmiete</b>	2.149,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.728,81 €
<b>Kaltmiete</b>	2.149,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

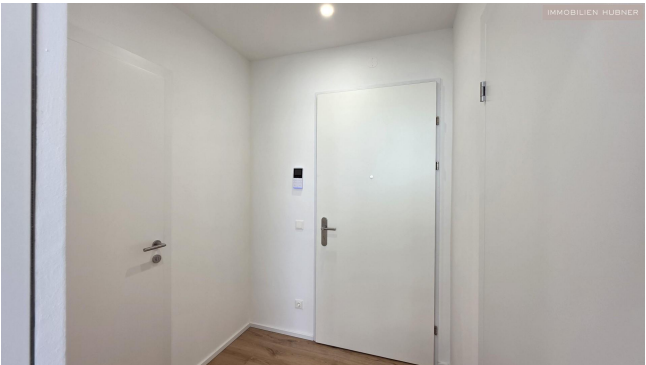
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

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











Flächenaufstellung	
Küche	31,15 m <sup>2</sup>
Esszimmer	11,08 m <sup>2</sup>
Zimmer	21,94 m <sup>2</sup>
Gang/Bereich	10,52 m <sup>2</sup>
Bad	6,12 m <sup>2</sup>
WC	1,95 m <sup>2</sup>
Abf.	2,90 m <sup>2</sup>
Loggia	2,25 m <sup>2</sup>
Terrasse	5,37 m <sup>2</sup>
<b>TOP 16</b>	<b>93,66 m<sup>2</sup></b>

\* Die Angaben dienen nur zur Orientierung und sind keine verbindliche Zusicherung der Richtigkeit der Angaben. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr. Die Angaben sind ohne Gewähr.



- 

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

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

**IMMY 2022 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH



## Objektbeschreibung

**++ DG-WOHNUNG ++ TERRASSE ++ ERSTBEZUG ++** Zur Vermietung gelangt diese neu sanierte DG-Wohnung in der Hartmannsgasse im 5. Bezirk. Die U-Bahn-Stationen U1 Taubstummengasse und U4 Pilgramgasse können fußläufig erreicht werden. Die Wohnung besticht durch die exzellente Ausstattung und das herausragende Design. Geheizt wird mit Fernwärme. Klimaanlage und elektrische Außenjalousien sind selbstverständlich vorhanden.

**RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN** • Vorraum • Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss • WC mit Waschbecken • Wohnzimmer mit offener Küche und Kochinsel • Schlafzimmer • Zimmer • Bad mit Doppelwaschbecken, Badewanne mit Duschglas und Handtuckrockner • Terrasse/Loggia

**HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE** • Erstbezug • Top-Ausstattung • sehr schöne, ruhige Lage • Klimaanlage • elektr. Außenjalousien • Fußbodenheizung mit Fernwärme • Terrasse • Videogegensprechanlage • hochwertige Design-Einbauküche • U1 und U4 Nähe GUTE

**ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG** • U1 Taubstummengasse (1200m) • U4 Pilgramgasse (1000m) • Straßenbahnlinie 1, 62 • Badener Bahn • Autobuslinie 13A

**ERSTZAHLUNG** • Kaution: 3 BMM • erste Monatsmiete • Strom und Fernwärme werden je nach Verbrauch extra abgerechnet. **VERTRAGSBEDINGUNGEN** • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete Weitere Fotos und detaillierte Informationen zum Objekt senden wir Ihnen sehr gerne auf Anfrage!!! **KONTAKT** Robert Fried Mobil: 0664 88 296 010 robert.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	1728,81	zzgl	10%
				USt.
Betriebskosten	€	224,83	zzgl	10%
				USt.
Umsatzsteuer	€	195,36		

-----  
-----  
Gesamt € 2149  
betrag  
-----

-----  
Heizwär 43.52 k  
mebeda Wh/(m<sup>2</sup>  
rf: a)  
Klasse B  
Heizwär  
mebeda

rf:  
Faktor 0.78  
Gesamt  
energie  
effizienz  
:  
Klasse A  
Faktor  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: