5. OG!!! Zentral begehbare 3-Zimmer-Wohnung mit Top-Infrastruktur bei der CEU



großzügiges Wohnzimmer

Objektnummer: 3610_5351
Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich PLZ/Ort: 1100 Wien

Baujahr: 1998

Zustand: Gepflegt

Alter: Neubau

Wohnfläche: 80,00 m²

Zimmer: 3 Bäder: 1

WC:

Heizwärmebedarf: B 35,50 kWh / m² * a

Gesamtenergieeffizienzfaktor: 0,82

Gesamtmiete1.350,00 ∈Kaltmiete (netto)1.227,27 ∈Kaltmiete1.350,00 ∈

Ihr Ansprechpartner

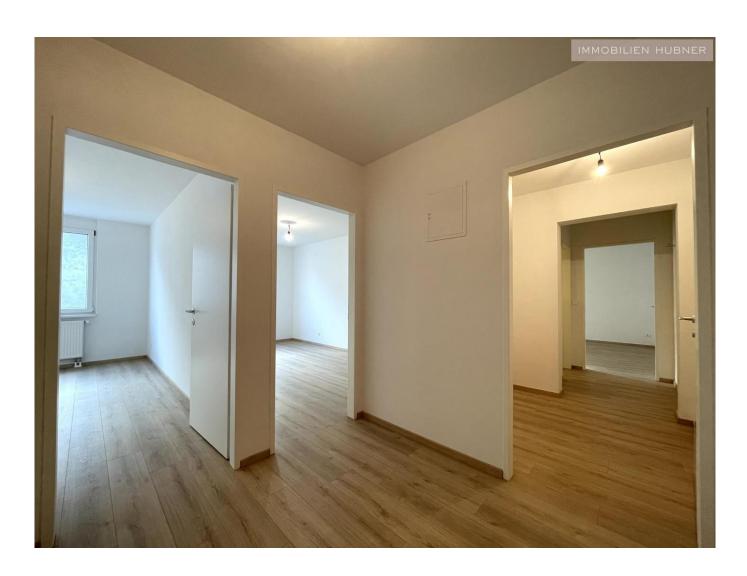


Kerstin Fried

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.









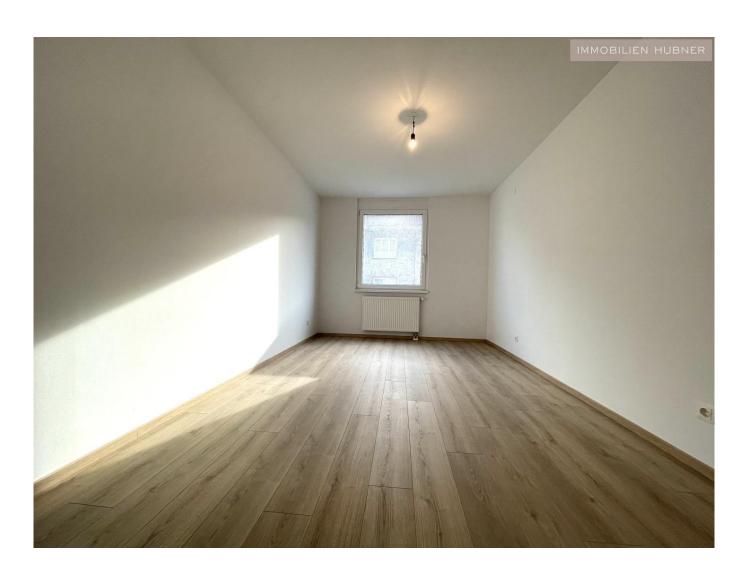












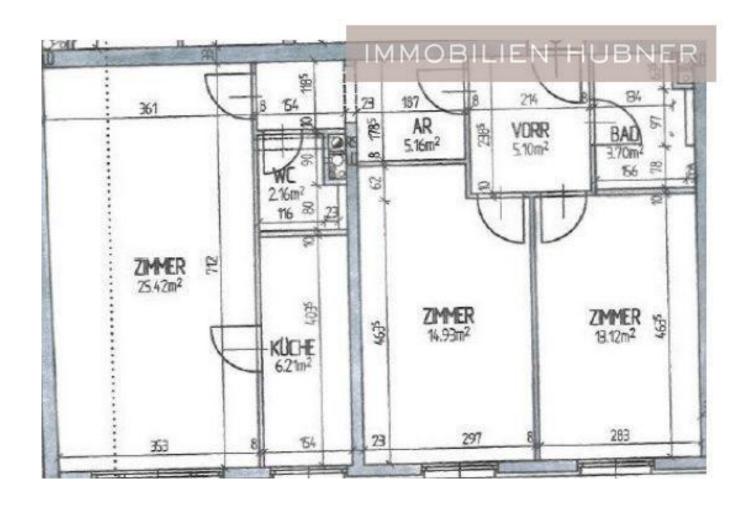
















IMMOBILIEN HUBNER







Objektbeschreibung

Ab 01.09.2025 zu mieten! ZENTRAL BEGEHBARE, super helle Neubauwohnung (75,80m²) - auch PERFEKT als 2-er WG - OPTIMALE VERKEHRSANBINDUNG und INFRASTRUKTUR!!! Hohes Stockwerk!!! 5. Liftstock.

Die Wohnung liegt mitten im Trendviertel rund um die alte Ankerbrotfabrik nahe der parkartigen Sportanlage Absberggasse und der hier alleeförmigen Quellenstraße, in der Nähe der Wiener Hochquellenleitung und des neuen Universitäts-Campus der Central European University (CEU). Der Böhmische Prater, der Laaer Berg und der Helmut Zilk Park sind nur einen Sprung entfernt.

Die Wohnung ist Richtung Westen orientiert und verfügt über einen neuen Bodenbelag und eine neue Küche inkl. hochwertigen Elektrogeräten (Kühl-Gefrier-Schrank, Geschirrspüler, Herd mit Cerandfeld, Dunstabzug).

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- 2 Schlafzimmer (13m² +15m²)
- großzügiges Wohnzimmer
- brandneue Küche
- Bad mit Badewanne. Waschbecken und WM-Anschluss
- separates WC
- Abstellraum / -möglichkeiten im Gang
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- hohes Stockwerk, 5. OG
- optimaler, effizienter Grundriss
- zentral begehbar
- brandneue, vollausgestattete Küche
- neuer Bodenbelag
- "ready-to-move-in"
- Fernwärme (kein Gas, keine Therme, keine Wartungskosten)
- super Lage, fantastische Infrastruktur
- alle Geschäfte für den täglichen Bedarf fußläufig erreichbar

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinie 11, 6 in unmittelbarer Nähe
- Straßenbahnlinien D in wenigen Gehminuten
- Autobuslinien 68A, 68B, 14A
- U1 Reumannplatz

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

- FERNWÄRME (Wasser, Heizung) nach Verbrauch aktuelles Akonto EUR 75,-
- Haushaltsversicherung aktuelles Akonto EUR 15,08
- ggf. TV/Internet

ERSTZAHLUNG

- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete im Voraus

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 4 Jahre (Verlängerung möglich kein Eigenbedarf)
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete bzw. Bürgschaft

Für weitere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

Kontakt:

Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.comAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete € 1227,27 zzgl 10% USt.

Umsatzsteu € 122,73

er

Gesamtbetr € 1350

ag

Heizwärmeb35.5

edarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz B wärmebedar

f:

Faktor Gesa 0.82

mtenergieeff

izienz: