

**ERSTBEZUG nach Sanierung: 4-Zimmer  
DG-Terrassenwohnung - Grenze 9.Bezirk - U6 Nähe!!**



Bild (4)

**Objektnummer: 3610\_7187**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	85,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,64
<b>Gesamtmiete</b>	2.565,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.160,76 €
<b>Kaltmiete</b>	2.565,00 €

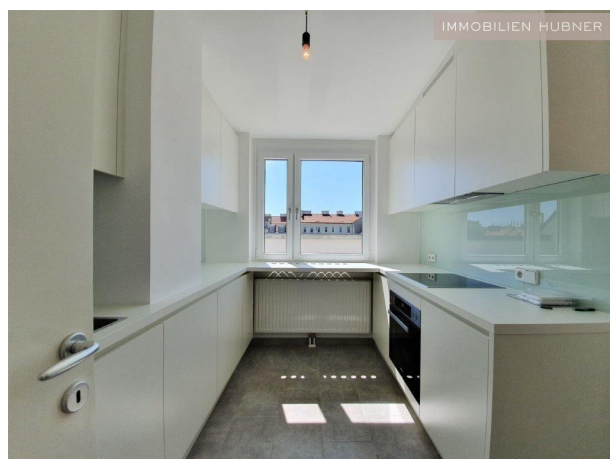
## Ihr Ansprechpartner



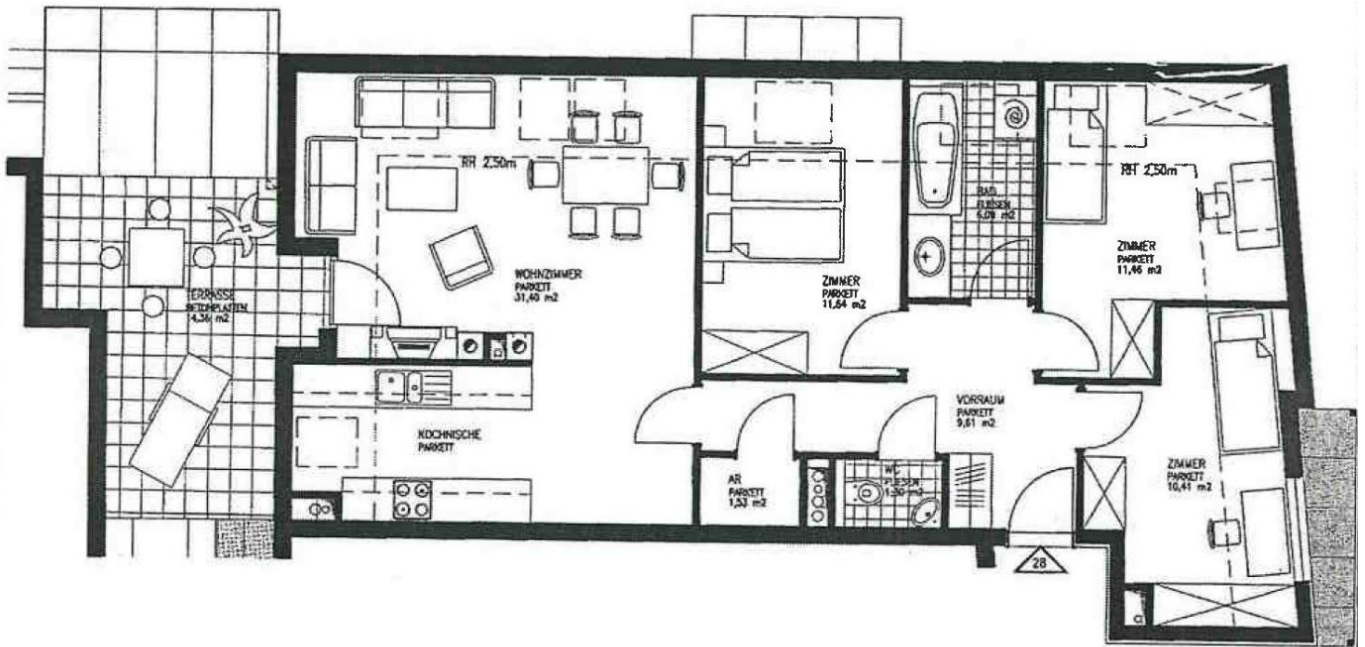
### Robert Fried

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

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









## Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG gelangt diese moderne, sehr gut aufgeteilte 3-Zimmer-Wohnung in einem schicken Neubau im 8. Bezirk in der Breitenfelder Gasse mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung! Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß und ist selbstverständlich barrierefrei mit einem Aufzug erreichbar. Im Keller steht Ihnen ein Einlagerungsraum zur Verfügung. Bei Bedarf können Sie einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage anmieten. Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. Die U6 Station Alser Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Wohn-Ess-Zimmer • offene Küche • Schlafzimmer • Zimmer • Zimmer • Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss • separates WC mit Waschbecken • große Terrasse • Abstellraum HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • GENERALSANIERUNG 12/2024 • Klimaanlage • großzügige Raumaufteilung • alle Zimmer zentral begehbar • große Terrasse • Parkettboden • moderne Einbauküche mit E-Herd (Ceranfeld), Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd • tolle Infrastruktur • Aufzug im Haus (zum Keller) • Kellerabteil • Garagenplatz direkt im Haus zusätzlich anmietbar SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U6 in weniger als 5 Gehminuten • Straßenbahnlinien 44, 5, 33 in 5 Gehminuten • Autobuslinie 13 A in 7 Gehminuten Erstzahlung • 3 Monatsmieten Kautions • Abwicklungshonorar Hausverwaltung € 155,-- (einmalig) • erste Monatsmiete Weitere monatliche Kosten • Heizung, Warmwasser, Strom... wird vom Energiedienstleister nach Verbrauch abgerechnet 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 E-Mail: robert.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2160,76	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	171,05	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	233,19	

-----  
Gesamtbetrag € 2565  
-----

Heizwärmebedarf 53.4 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm C

ebedarf:

Faktor Gesamten 2.64

ergieeffizienz:

Klasse Faktor Ge E

samtenergieeffizi

enz: