

**"WOW-Faktor": Traumhafte Terrassenwohnung in  
Top-Lage - Nähe Neubaugasse und MaHü**



Bild

**Objektnummer: 3610\_7209**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	132,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Gesamtmiete</b>	3.275,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	2.699,48 €
<b>Kaltmiete</b>	3.275,00 €

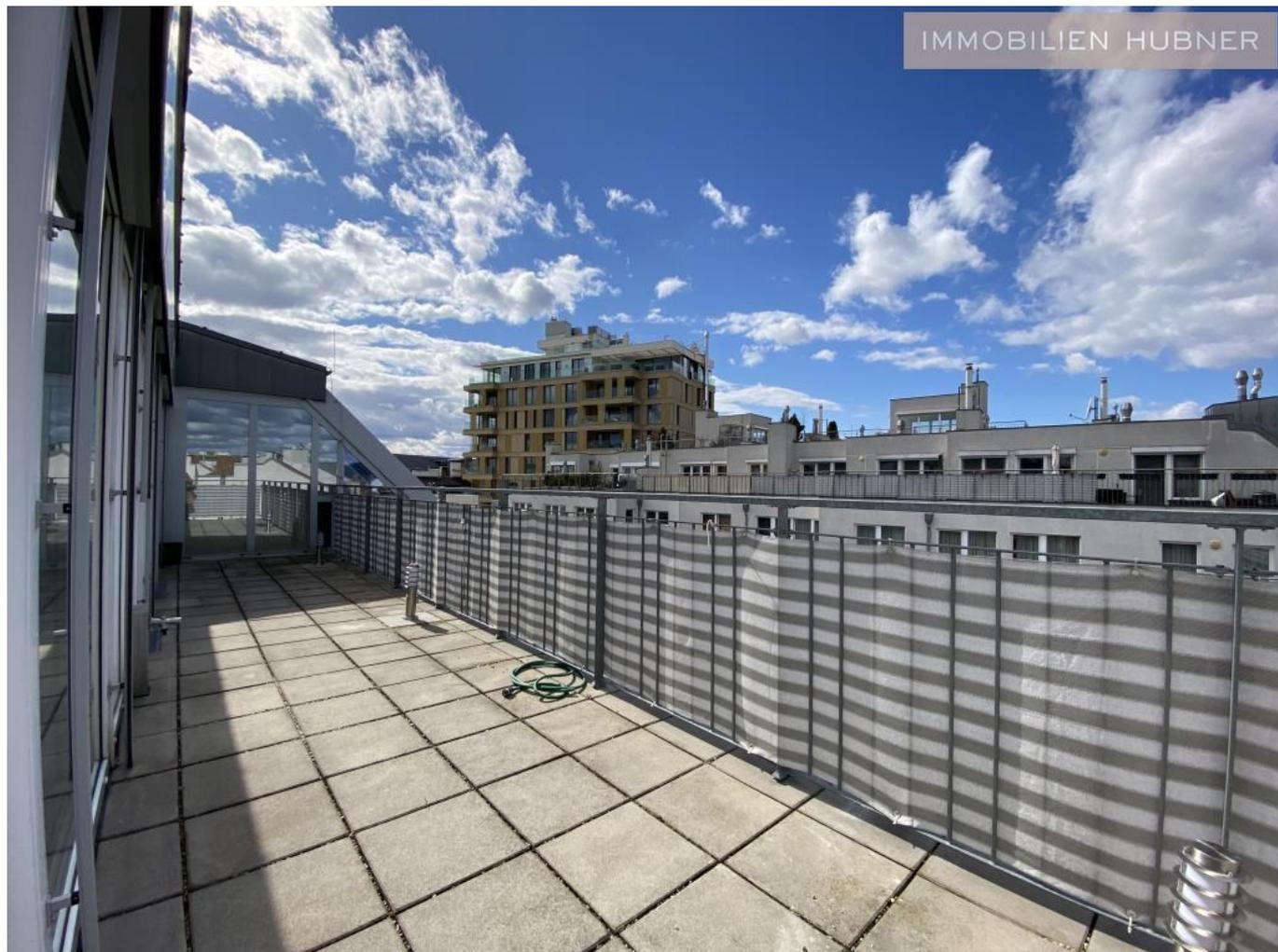
## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

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

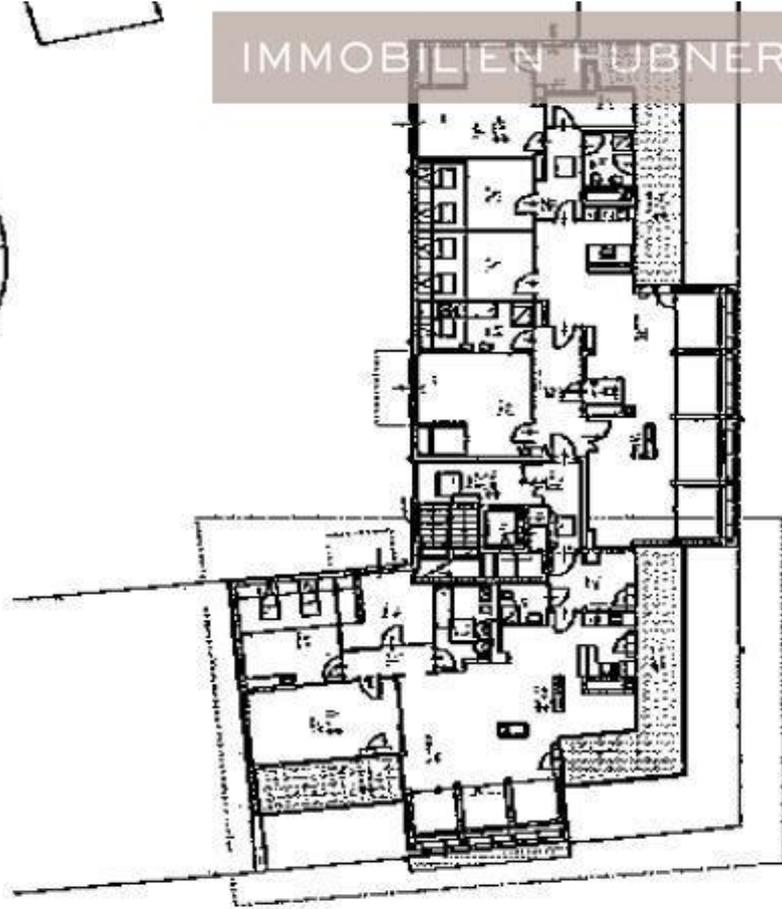
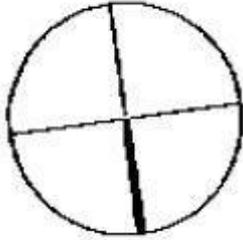
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



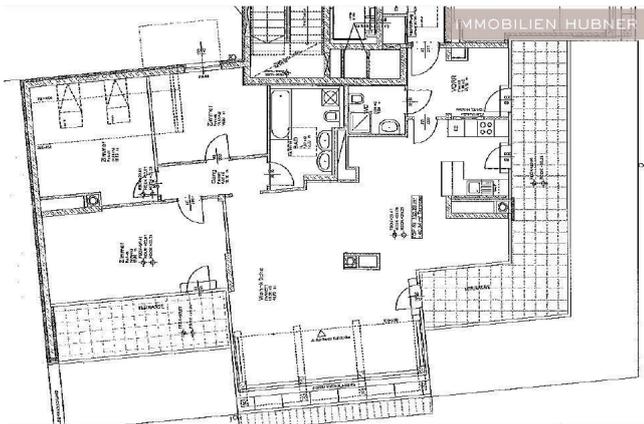




IMMOBILIEN HUBNER



AHORNERGASSE



IMMOBILIEN HUBNER

HUBNER

WIEN

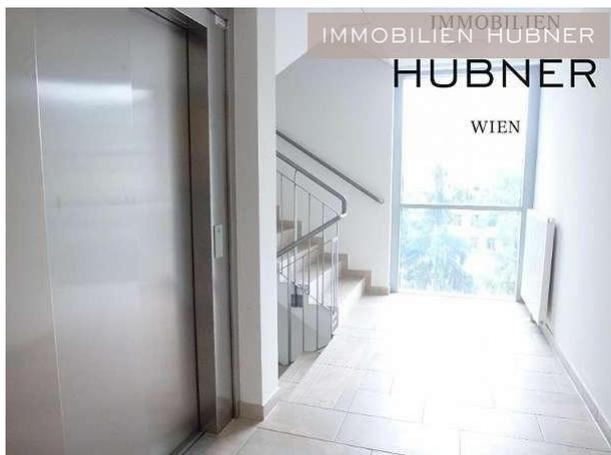




IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN HUBNER

HUBNER

WIEN



IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN HUBNER

WIEN



# IMMOBILIEN

# HUBNER

# WIEN





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese wunderschöne Traumwohnung mit 2 großen Terrassen im Herzen des 7. Bezirks, in der Ahornergasse nahe der beliebten Neubaugasse. Sie befindet sich im 2.Dachgeschoß, ein moderner Aufzug ist selbstverständlich vorhanden. Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung können als optimal beschrieben werden. Die berühmte Mariahilfer-Einkaufsmeile ist ebenfalls nur wenige Gehminuten entfernt. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • helles Vorzimmer • 3 Zimmer • großer, heller Wohnraum mit topmoderner Küche mit hochwertigen Einbaugeräten • Bad mit Wanne, Doppelwaschbecken, Waschmaschinenanschluss und WC • Bad mit WC, Waschbecken und Dusche • 2 herrliche Terrassen • Flur • Kellerabteil BESONDERHEITEN DES OBJEKTS • Klimaanlage • 2 traumhafte Terrassen mit über 46m<sup>2</sup> Gesamtfläche • fantastische Lage • tolle Raumaufteilung • absolut hochwertig und modern • super-schicke Einbauküche • genialer Blick • 2 schicke Badezimmer • 2 WCs • Parkettboden • sehr gute öffentliche Anbindung • optimale Infrastruktur • sehr gepflegtes, schönes Wohnhaus • Garagenplatz auf Anfrage • Waschküche und Fahrradabstellraum im Haus • Kellerabteil Öffentliche Verkehrsanbindung • U3 Neubaugasse • Straßenbahnlinie 49, 5 • Autobuslinie 13A in unmittelbarer Nähe Weitere monatliche Kosten • Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet Erstzahlung • 3 Monatsmieten Kaution • Abwicklungshonorar Hausverwaltung € 150,-- (einmalig) • erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren wollen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. KONTAKT Robert Fried, Tel: 0664 88 296 010, Mail: robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	2699,48	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	277,79	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	297,73	
-----			
Gesamtbetrag	€	3275	
-----			

Heizwärmebedarf: 55.5 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.15  
Klasse: C

Faktor Gesamtenergieeffizienz: