

**U4 Nähe - perfekt für 2-er-WG (2 Eingängen, 2x Bad/WC)
mit Terrasse**



Top 1- Zimmer

Objektnummer: 3610_7037

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	93,74 m ²
Zimmer:	2,50
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.295,00 €
Kaltmiete (netto)	927,04 €
Kaltmiete	1.295,00 €

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

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

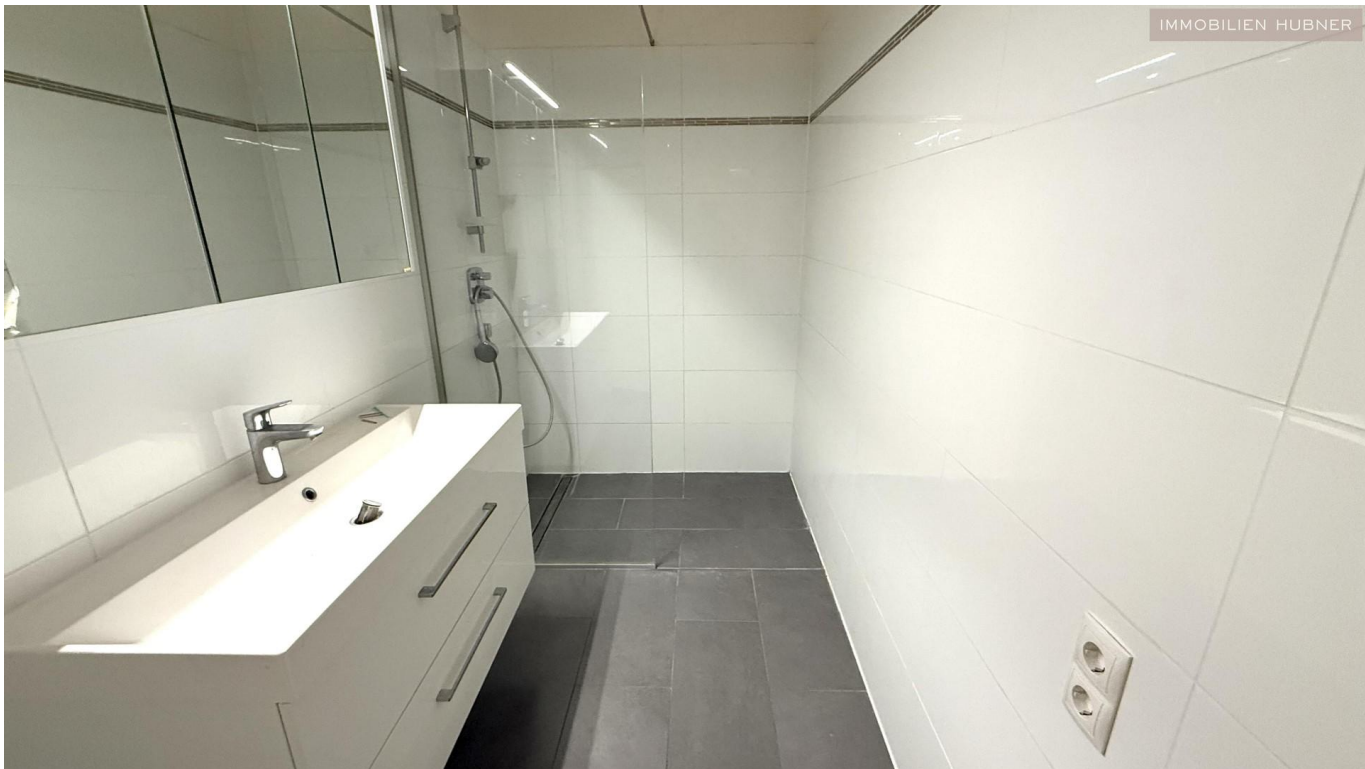
H +43 664 88 730 881

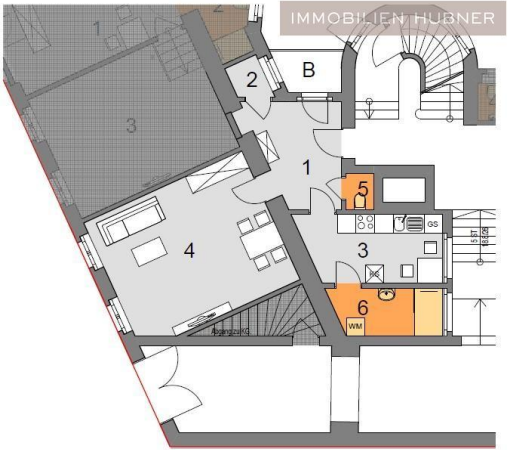
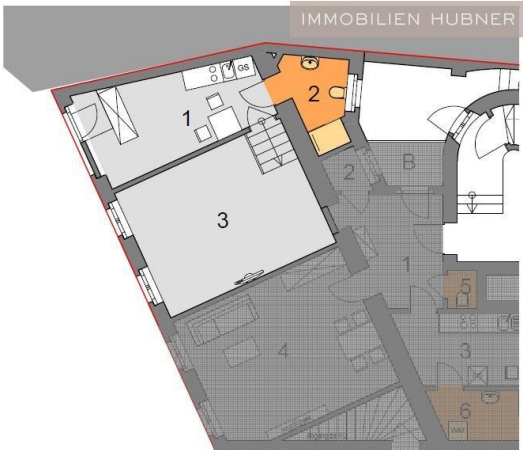
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

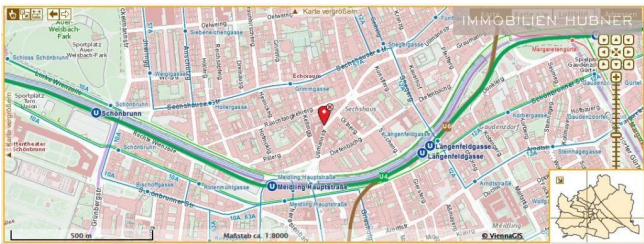












- 

IMMY 2020 GOLD
Makler
Hubner Immobilien GmbH
- 

IMMY 2021 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH
- 

IMMY 2022 SILBER
Makler
Hubner Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese zusammengelegte Wohnung bestehend aus Top 1 (42,38m²) mit Straßenzugang und Top 2 (51,37m²) mit einer im Innenhof befindlichen 2,73m² großen Terrasse in einem generalsanierten Altbau im 15. Bezirk in der Ullmannstraße. Sie befindet sich im Erdgeschoß und Hochparterre, da es innerhalb der Wohnung einen Niveauunterschied gibt, der die Wohnung zu etwas Besonderem macht. Sie kann auch ideal für eine Büro-Wohn-Kombination genutzt werden. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN Top 1 • Vorraum und Küche (14,29m²) • Badezimmer mit Dusche, WC Waschbecken und WM-Anschluss (4,57m²) • Zimmer (23,52m²) RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN Top 2 • Vorraum (8,65m²) • Zimmer (25,15m²) • Küche (9,73m²) • Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss (5,37m²) • separates WC (1,06m²) • Abstellraum mit WM-Anschluss (1,38m²) • Terrasse (ca. 2,73m²) HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • außergewöhnlicher Grundriss • Hauszentralheizung (keine Gas-Therme!!!) • tolle Raumhöhe • Terrasse (schattig zum Innenhof) • Zugang direkt von der Ullmannstraße • ideale öffentliche Verkehrsanbindung • schöne Ausstattung • generalsaniertes Gebäude • großer, barrierefreier Fahrradabstellraum • tolle Infrastruktur • super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung (Arcade Meidling) • U4 und U6 Nähe! ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Autobuslinien: 57A, 12A, 10A • U6, U4 Philadelphiabrücke • U4 Meidling Hauptstraße Die öffentliche Verkehrsanbindung und Infrastruktur können als optimal beschrieben werden. U-Bahn und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar. Die Gesamtmiete setzt sich folgendermaßen zusammen: • Hauptmietzins € 927,04 • Haus-Betriebskosten inkl. HK-Messkosten € 250,24 • anteilige Umsatzsteuer 10% GESAMTMIETE brutto = € 1295 ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Heizkosten-Aconto inkl. 20% USt aktuell € 173,19 • Warmwasser-Aconto inkl. 10% USt aktuell € 68,04 GESAMTMIETE "warm" = € 1536,23 • Strom nach Verbrauch • ggf. Internet / TV • ggf. Haushaltsversicherung ERSTZAHLUNG • € 144 Abwicklungshonorar Hausverwaltung • Kautions: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 4 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf) • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete 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.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	927,04	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	250,24	zzgl 10% USt.
n			
Umsatzsteuer	€	117,72	

Gesamtbetrag	€	1295	

Heizwärmebe		34.0	
darf:		kWh/(m ² a)	

Klasse Heizw B
ärmebedarf: