

**Perfekte 2-er WG (2 Eingängen, 2x Bad/WC) mit Terrasse  
in U4-Nähe!!!**



Top 1- Zimmer

**Objektnummer: 3610\_7037**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1150 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	93,74 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2,50
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 34,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.021,58 €
<b>Kaltmiete</b>	1.399,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Fried

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

H +43 664 88 730 881

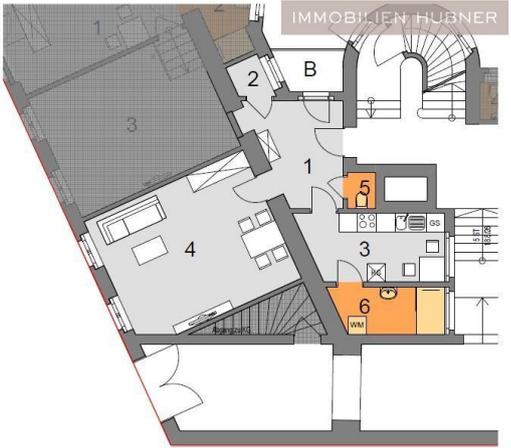
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.













- 

**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 (42,38m<sup>2</sup>) mit Straßenzugang und Top 2 (51,37m<sup>2</sup>) mit einer im Innenhof befindlichen 2,73m<sup>2</sup> 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 (14,29m<sup>2</sup>) • Badezimmer mit Dusche, WC Waschbecken und WM-Anschluss (4,57m<sup>2</sup>) • Zimmer (23,52m<sup>2</sup>) RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN Top 2 • Vorraum (8,65m<sup>2</sup>) • Zimmer (25,15m<sup>2</sup>) • Küche (9,73m<sup>2</sup>) • Badezimmer mit Dusche, Waschbecken und WM-Anschluss (5,37m<sup>2</sup>) • separates WC (1,06m<sup>2</sup>) • Abstellraum mit WM-Anschluss (1,38m<sup>2</sup>) • Terrasse (ca. 2,73m<sup>2</sup>) 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 € 1021,58 • Haus-Betriebskosten inkl. HK-Messkosten € 250,24 • anteilige Umsatzsteuer 10% GESAMTMIETE brutto = € 1399 ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Heizkosten-Aconto aktuell € 62,27 + € 79,06 = € 141,33 • Warmwasser-Aconto aktuell € 27,97 + € 33,88 = € 61,85 • anteilige Umsatzsteuer GESAMTMIETE "warm" € 704,49 + € 1130,14 = € 1602,18 • 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	€	1021,58	zzgl
			10%
			USt.
Betriebskosten	€	250,24	zzgl
			10%
			USt.
Umsatzsteuer	€	127,18	

-----  
-----  
Gesamt €            1399  
betrag  
-----

-----  
Heizwär 34.0 kW  
mebeda h/(m<sup>2</sup>a)  
rf:  
Klasse B  
Heizwär  
mebeda  
rf: