

**Wunderschöne, voll-möblierte DG-Wohnung (2 Bäder, 2  
WCs) mit westseitiger Terrasse**



Terrasse mit Abendsonne

**Objektnummer: 3610\_698**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	115,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	2
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 42,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.495,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.973,38 €
<b>Kaltmiete</b>	2.495,00 €

## Ihr Ansprechpartner



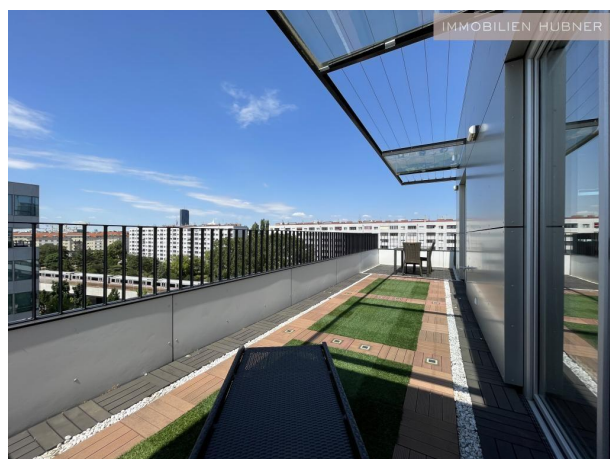
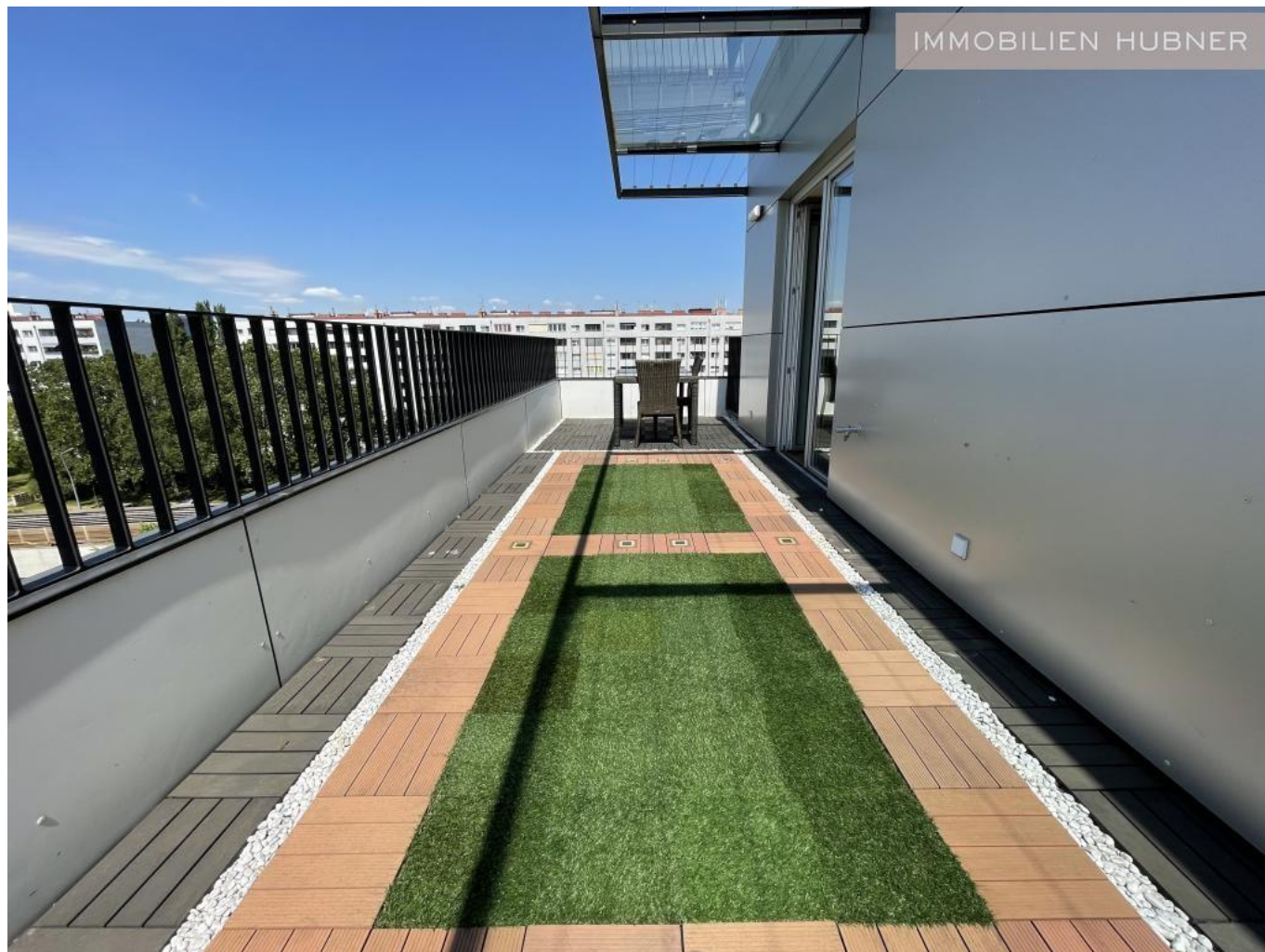
### Kerstin Fried

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



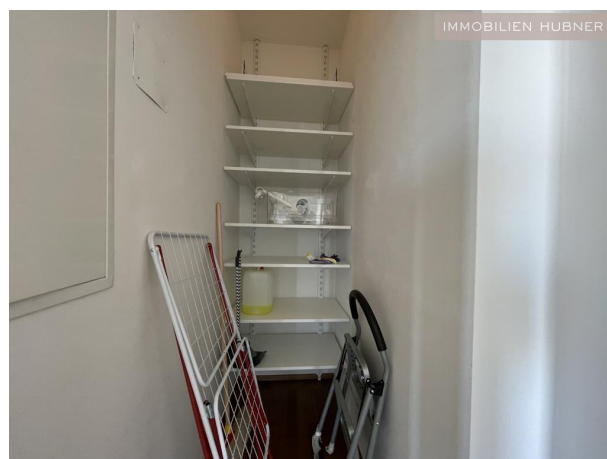
IMMOBILIEN HUBNER



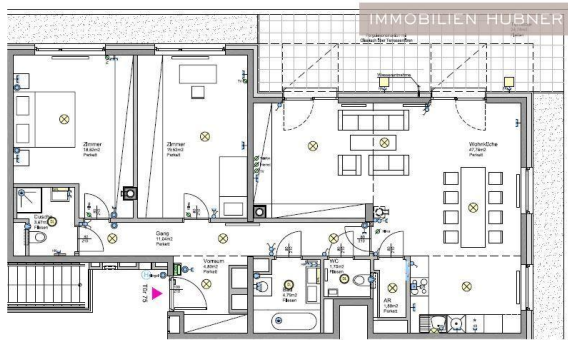
IMMOBILIEN HUBNER













IMMOBILIEN HUBNER

# IMMOBILIEN HUBNER

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine top-moderne, sehr gut aufgeteilte 3-Zimmer-DG-Wohnung (113,86m<sup>2</sup>) mit herrlicher, westseitiger Terrasse (24,78m<sup>2</sup>) mit Abendsonne in einem schönen, stylischen Neubau im 2. Bezirk nahe der Trabrennbahn. In der hauseigenen Tiefgarage stehen Ihnen bei Bedarf ein oder sogar zwei KFZ-Stellplätze zur Verfügung (á EUR 120 bto). Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. Das Erholungs- und Freizeitgebiet Prater liegt in unmittelbarer Nähe und bietet perfekte öffentliche Verkehrsanbindungen. Die Wohnung befindet sich im obersten Stockwerk (7. OG) OHNE Dachschrägen und verfügt über ein großes Wohnzimmer mit einer mit moderner Markenküche, zwei Schlafzimmer, ein Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, ein weiteres Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC, ein separates WC mit Waschbecken, einen Abstellraum und einen Vorraum mit Garderobe. Das Wohnzimmer könnte sogar noch unterteilt werden, um Platz für ein drittes Schlafzimmer zu schaffen. Die 25m<sup>2</sup> große westseitige Terrasse (Abendsonne!) mit tollem Weitblick stellt ein absolutes Highlight dar. Die Wohnung wird möbliert übergeben. Möbel und Ausstattung können als hochwertig und modern beschrieben werden. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Gang • Wohnraum mit offener Küche • Zimmer • Zimmer • Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss • Badezimmer mit Waschbecken, Dusche und WC • separates WC • Abstellraum • Terrasse • großes Kellerabteil BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • sehr hell, große Fensterflächen • klimatisiert • hochwertige, geschmackvolle Möbel • schöner Echtholzparkettboden • traumhafte Terrasse, herrlicher Blick • westseitig orientiert - ABENDSONNE!! • sehr gute Raumaufteilung • moderne Einbauküche mit E-Herd (Ceranfeld), Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd, Dunstabzug, Kühl-Gefrier-Kombination • 2 WCs + 2 Badezimmer • tolle Infrastruktur • sehr schicker, moderner Neubau • Kellerabteil • Garage direkt im Haus OPTIMALE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U2 Stadion oder Krieau • Autobuslinie 77A, 11A, 82A MONATLICHE KOSTEN • GESAMTMIETE inkl. Betriebskosten EUR 2495 • Heizung.... aktuelles Akonto € 128,66 inkl. USt • Warmwasser .... aktuelles Akonto € 14,98 inkl. USt • Kaltwasser .... aktuelles Akonto € 13,43 inkl. USt GESAMTMIETE "warm inkl. Wasser" EUR 2652,07 zuzüglich • Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, o.Ä. • ggf. Stellplatz á EUR 120 ERSTZAHLUNG • 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

gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dernis:  
Mi€ 1 zz

et 9 gl  
e 7 1  
3,0  
3 %  
8 U  
St

.  
B € 2 zz  
et 9 gl  
ri 4,1  
e 8 0  
bs %  
ko U  
st St  
e .

n  
U € 2  
m 2  
sa 6,  
tz 8  
st 2  
e  
u  
er

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

-----  
G € 2  
es 4  
a 9  
m 5  
tb  
et  
ra  
g

-----  
-----  
-----  
-----  
-----

H 4  
ei 2.  
z 0  
w k  
ärW  
m h/  
e (  
b m  
e <sup>2</sup>a  
d )  
ar  
f:  
KIC  
as  
se  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f: