

**COMING SOON!!! Top moderne Neubauwohnung
HOFSEITIG MIT EIGENGARTEN in U4-Nähe!!!**



Außenansicht

Objektnummer: 3610_7366

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	ca. 2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	41,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	30,26 m ²
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,86
Gesamtmiete	1.030,00 €
Kaltmiete (netto)	863,04 €
Kaltmiete	1.030,00 €

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

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

H +43 664 88 730 881

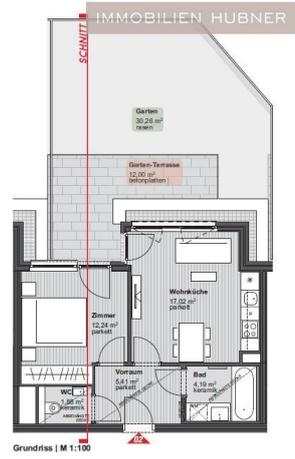
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

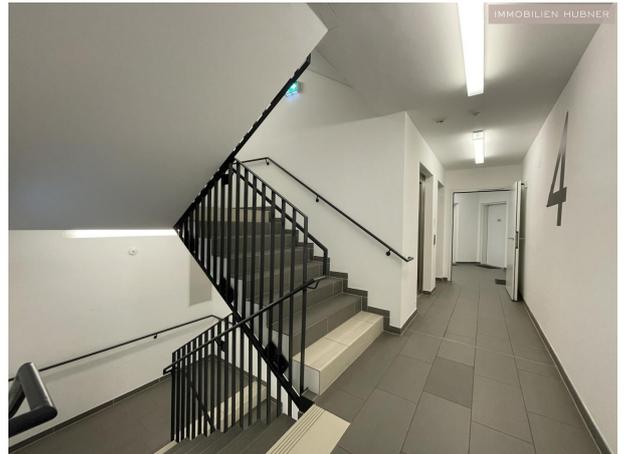
IMMOBILIEN HUBNER

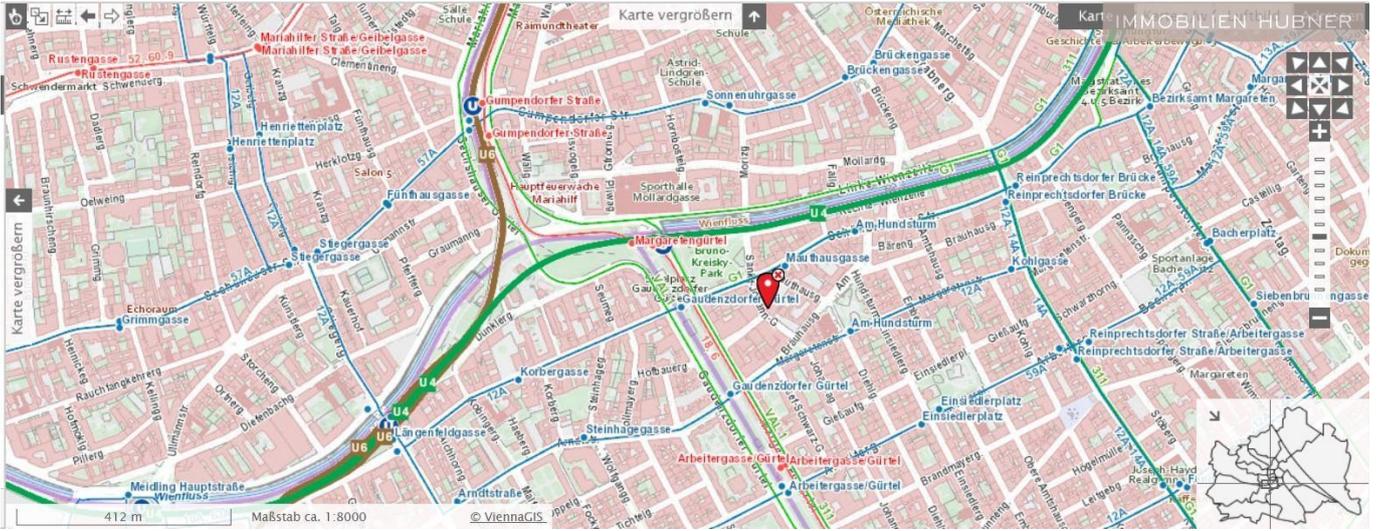
HUBNER

**Fotos folgen in Kürze,
da die Wohnung noch bewohnt ist**









IMMOBILIEN HUBNER

- 

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 ab 01.12.2024 diese moderne, sehr gut aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung mit 40,74m² Nutzfläche, zuzüglich 12m² Terrasse und 30,26m² Eigengarten in einem schicken, optisch ansprechenden Neubau im 5. Bezirk in der Sankt-Johann-Gasse. Sie befindet sich im Erdgeschoß und ist hofseitig ausgerichtet. Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. Die U4 Margaretengürtel kann in 5 Minuten zu Fuß erreicht werden. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum (15,41m²) • Wohn-Ess-Zimmer mit Wohnküche (17,02m²) • Zimmer (12,24m²) • Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (4,19m²) • separates WC mit Waschbecken (1,88m²) • Garten (30,26m²) • Terrasse (12m²) • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • ausgesprochen hochwertige Ausstattung • Fußbodenheizung • 3-fach-verglaste Fenster • tolle Raumaufteilung, gelungener Grundriss • große Loggia • elektr. Außenbeschattung • schöner Echtholz-Parkettboden • top-moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten • Miele • schickes Badezimmer mit großen natursteinfarbenen Kacheln (30x60cm) • Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss (unter dem Waschtisch) im Badezimmer • WC mit Waschbecken • tolle Infrastruktur • Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage • absolut schickes Gebäude • Fahrradabstellraum • super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung • hauseigene Tiefgarage (EUR 109,00 für Wohnungsmieter bzw. EUR 119,00 für externe Mieter) SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U4 Margaretengürtel • Straßenbahnlinien 16 und 8 • Autobuslinie 12A • Regionalbus L Weitere monatliche Kosten • Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • Heizung, Wasser wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä. ERSTZAHLUNG • € 150 Abwicklungshonorar Hausverwaltung • Kautions: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsfrist: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Bruttomonatsmiete • der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert Für nähere 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	€	863,04	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	73,33	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	93,63	

Gesamtbetrag	€	1030	

Heizwärmebedarf:	28.05 kWh/(m ² a)		
Klasse Heiz	B		

wärmebedarf

:

Faktor Gesa 0.86

ntenergieeffi

zienz: