

## Hochwertig ausgestattete Neubauwohnung mit hofseitigem Balkon und Top-Raumaufteilung!



Wohnküche

**Objektnummer: 3610\_5448**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1160 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.174,99 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	953,94 €
<b>Kaltmiete</b>	1.174,99 €

## Ihr Ansprechpartner

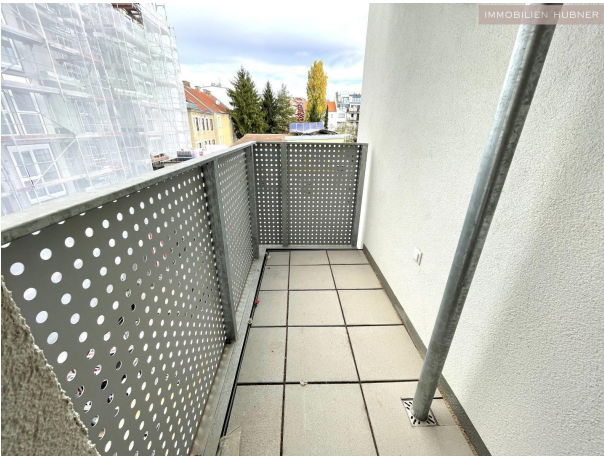


### Kerstin Fried

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

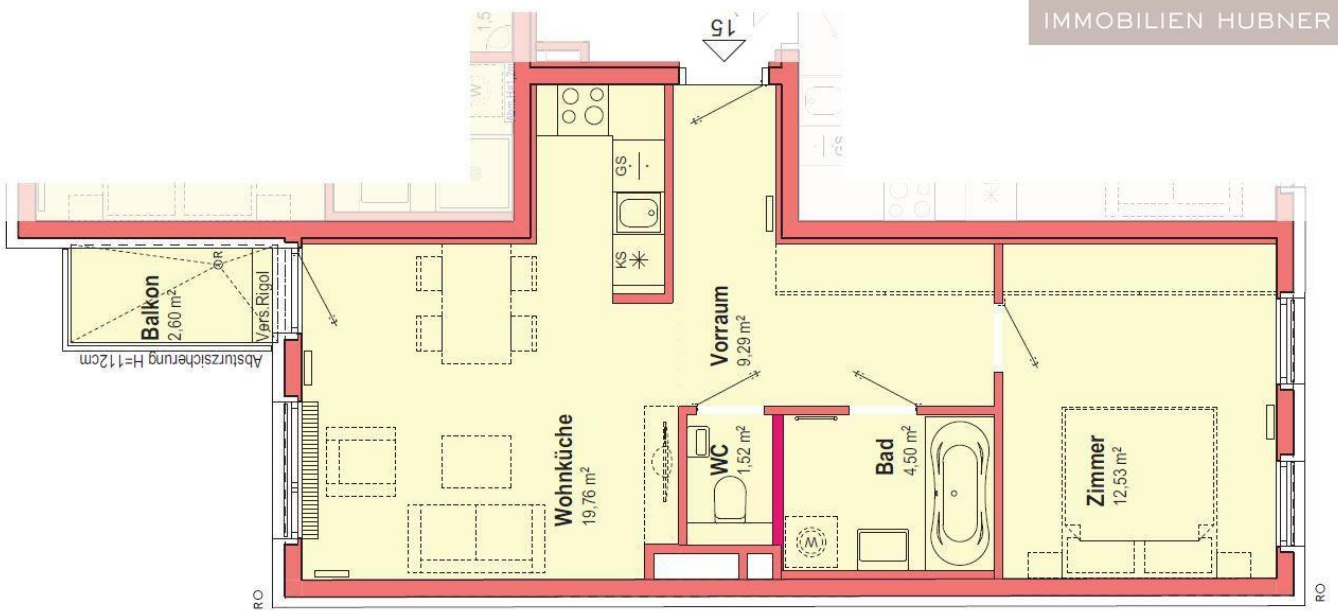
H +43 664 88 730 881

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

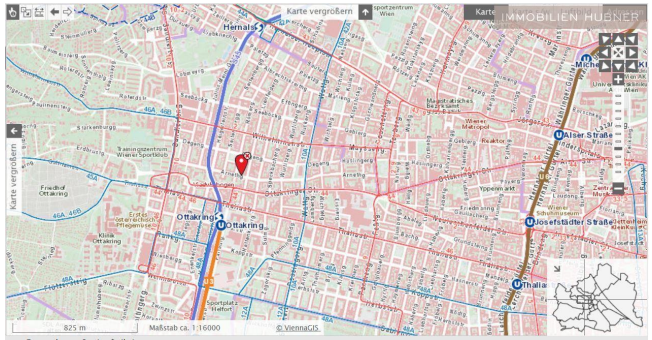
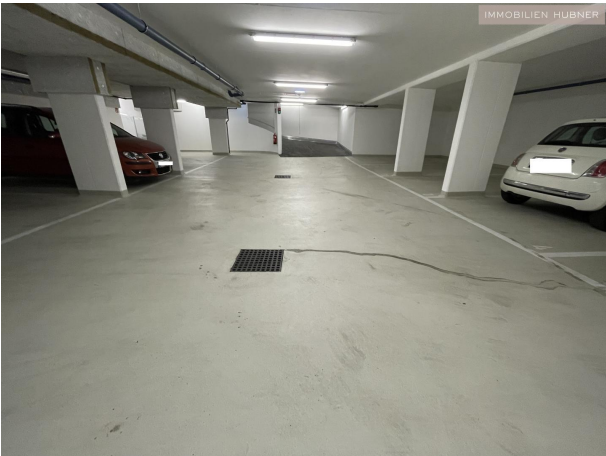
















## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab 01.01.2025 eine 2-Zimmer Neubauwohnung (47,60m<sup>2</sup>) mit 2,60m<sup>2</sup> Balkon im 16. Bezirk in der Arnehtgasse nahe der S-Bahn und U3 Ottakring. Die Wohnung befindet sich im 3. Liftstock. Ein Kellerabteil ist der Wohnung zugeordnet. SPECIAL!!! Im Garten der Liegenschaft können Sie um € 28,- bto pro Monat Hochbeete zur eigenen Bepflanzung anmieten. Für Hobby-Gärtner und solche, die es noch werden wollen. Das Haus verfügt weiters über eine Tiefgarage (Stellplätze á € 90,- bto) und einen großzügigen Fahrradabstellraum. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Wohnzimmer mit offener Küche • Schlafzimmer • Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss • separates WC mit Waschbecken • Balkon • Kellerabteil HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • modern und hochwertig ausgestattet • effiziente Raumaufteilung • schöner Echtholz-Parkettboden • Außenbeschattung • Markenküche mit MIELE-Geräten • hochwertiges Feinsteinzeug im Bad und WC • U-Bahn und S-Bahn fußläufig erreichbar • Garagenplätze direkt im Haus • großer Fahrradabstellraum • zentrale Schließanlage ("Generalschlüssel") • zusätzlich anmietbare Hochbeete für alle Mieter mit Garten-Affinität ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U3 Ottakring • Autobuslinien 45A, 46A, 46B • Straßenbahnlinien 44, 46 • Schnellbahn Ottakring S45 ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä. ERSTZAHLUNG • € 150,- Abwicklungshonorar Hausverwaltung • Kaution: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete • der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert KONTAKT: Frau Kerstin Fried Mobil: +43664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.comAngaben gemäß

gesetzlichem Erfordernis:  
Miete € 953,94 zzgl  
10%  
USt.

Betrieb € 114,24 zzgl  
skoste 10%  
n USt.

Umsat € 106,81  
zsteuer

-----  
Gesam € 1174,9  
tbetrag 9  
-----

-----  
Heizwä 28.3 k  
rmebe Wh/(m<sup>2</sup>  
darf: a)

Klasse B  
Heizwärmebe-  
darf:  
Faktor 0.8  
Gesam-  
tenergi-  
effizien-  
z:  
Klasse A  
Faktor  
Gesam-  
tenergi-  
effizien-  
z: