

**Sonnige 20m<sup>2</sup> WEST-TERRASSE ++ Grenze 5. & 6. Bezirk  
++ U4 Nähe**



201abf8d-5ac9-4e0a-8dab-0c98f1d75635

**Objektnummer: 3610\_7398**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2016
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	62,28 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 38,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,28
<b>Gesamtmiete</b>	1.585,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.310,12 €
<b>Kaltmiete</b>	1.585,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

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

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

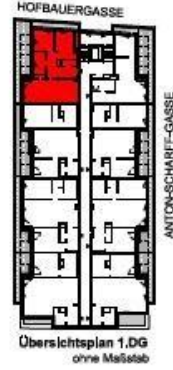
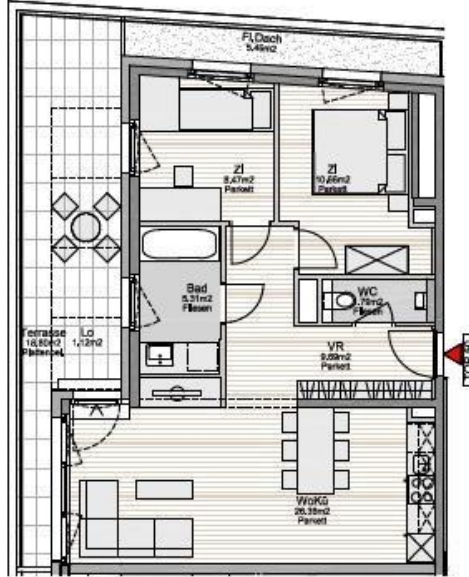








**WOHNUNG 50**  
**3-ZIMMER-WHG** **1.DG**  
**62.28 m<sup>2</sup>**

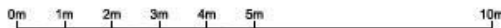


01 Vorraum	9,89 m <sup>2</sup>
02 WC	1,79 m <sup>2</sup>
03 Wohnküche	26,36 m <sup>2</sup>
04 Bad	5,31 m <sup>2</sup>
05 Zimmer	8,47 m <sup>2</sup>
06 Zimmer	10,56 m <sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche** **62,28 m<sup>2</sup>**  
**exl. Loggia und Terrasse**

07 Loggia	1,12 m <sup>2</sup>
08 Terrasse	16,80 m <sup>2</sup>

M 1:100



Die Küche ist im Mietpreis enthalten. Die restlichen Möbelungen sind Einrichtungsvorschläge und nicht inbegriffen.  
 Flächenänderungen und technische Änderungen sind vorbehalten

WOHNHAUSANLAGE IN 1120 WIEN ANTON-SCHARFF-GASSE 7

Stand: Dezember 2015

HUBNER

WIEN



HUBNER

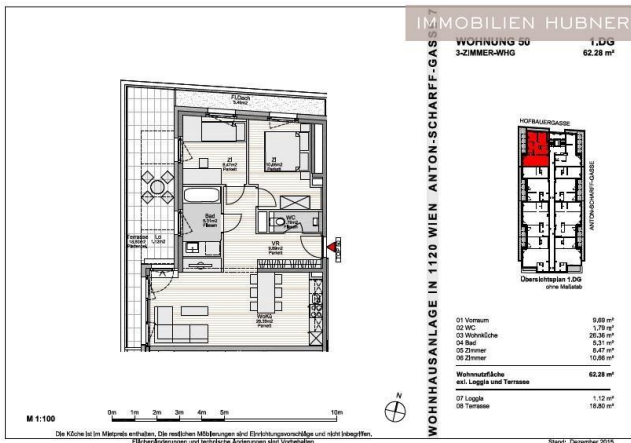
WIEN

IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER









IMMOBILIEN HUBNER



# Objektbeschreibung

AB JÄNNER 2025 ZUR VERMIETUNG Moderne, sehr gut aufgeteilte 3 Zimmer-Dachgeschosswohnung mit einer großen, westseitigen Terrasse in einem schicken, optisch ansprechenden Neubau (Baujahr 2016). Sie befindet sich im 1.DG mit Blick in den grünen Innenhof und liegt im 12. Bezirk in der Anton-Scharff-Gasse, direkt an der Grenze zum 5.Bezirk! Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • großes Wohn-Ess-Zimmer mit Wohnküche • Schlafzimmer • Zimmer • Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss • separates WC mit Waschbecken • große, westseitige Terrasse (von zwei Zimmern und Bad begehbar) • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • Baujahr 2016 • ausgesprochen hochwertige Ausstattung • Fußbodenheizung • 3-fach-verglaste Fenster • tolle Raumaufteilung, gelungener Grundriss • großzügige, sonnige West-Terrasse • Parkettboden • top-moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten: • Miele Geschirrspüler, Herd und Ceranfeld • großzügige Kühl-Gefrier-Kombi von Siemens • schickes Badezimmer mit großen natursteinfarbenen Kacheln (30x60cm) • Handtuchrockner und Waschmaschinenanschluss (unter dem Waschtisch) im Badezimmer • WC mit Waschbecken • tolle Infrastruktur • Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage • A1 Glasfaser-Power und UPC verfügbar • Waschküche • Fahrradabstellraum • Gemeinschafts-Hobby- und Freizeitraum • super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung • hauseigene Tiefgarage (je nach Verfügbarkeit) SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U4 Margaretengürtel • Straßenbahnlinien 16 und 8 • Autobuslinie 12A • Regionalbus L Weitere monatliche Kosten • Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • Fernwärme (Wasser, Heizung) wird direkt nach Verbrauch abgerechnet Erstzahlung • Abwicklungshonorar Hausverwaltung EUR 150,- brutto (einmalig) • Kautions: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1310,12	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	130,79	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	144,09	
-----			
Gesamtbetrag	€	1585	
-----			

Heizwärmebedarf: 38.2 kWh/(m²a)  
Klasse B  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.28  
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz: C