

## **4.OG!! Moderne 3-Zimmer Wohnung mit Balkon in Traumlage - Nähe Neubaugasse**



Parkettboden

**Objektnummer: 3610\_7409**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1070 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	70,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	C 48,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Gesamtmiete</b>	1.775,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.468,37 €
<b>Kaltmiete</b>	1.775,00 €

## Ihr Ansprechpartner



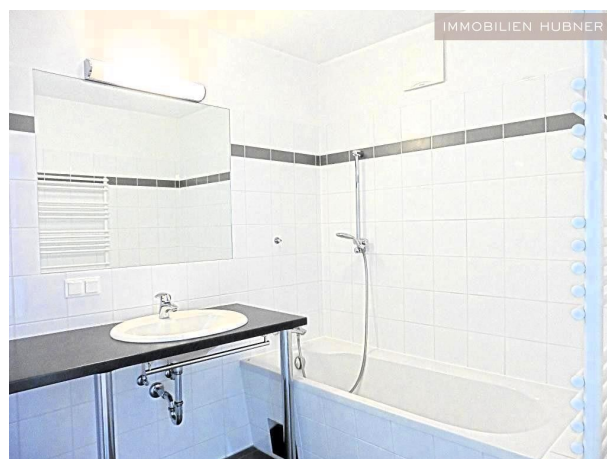
### Robert Fried

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

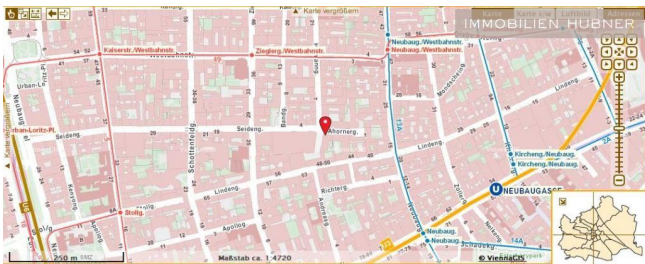
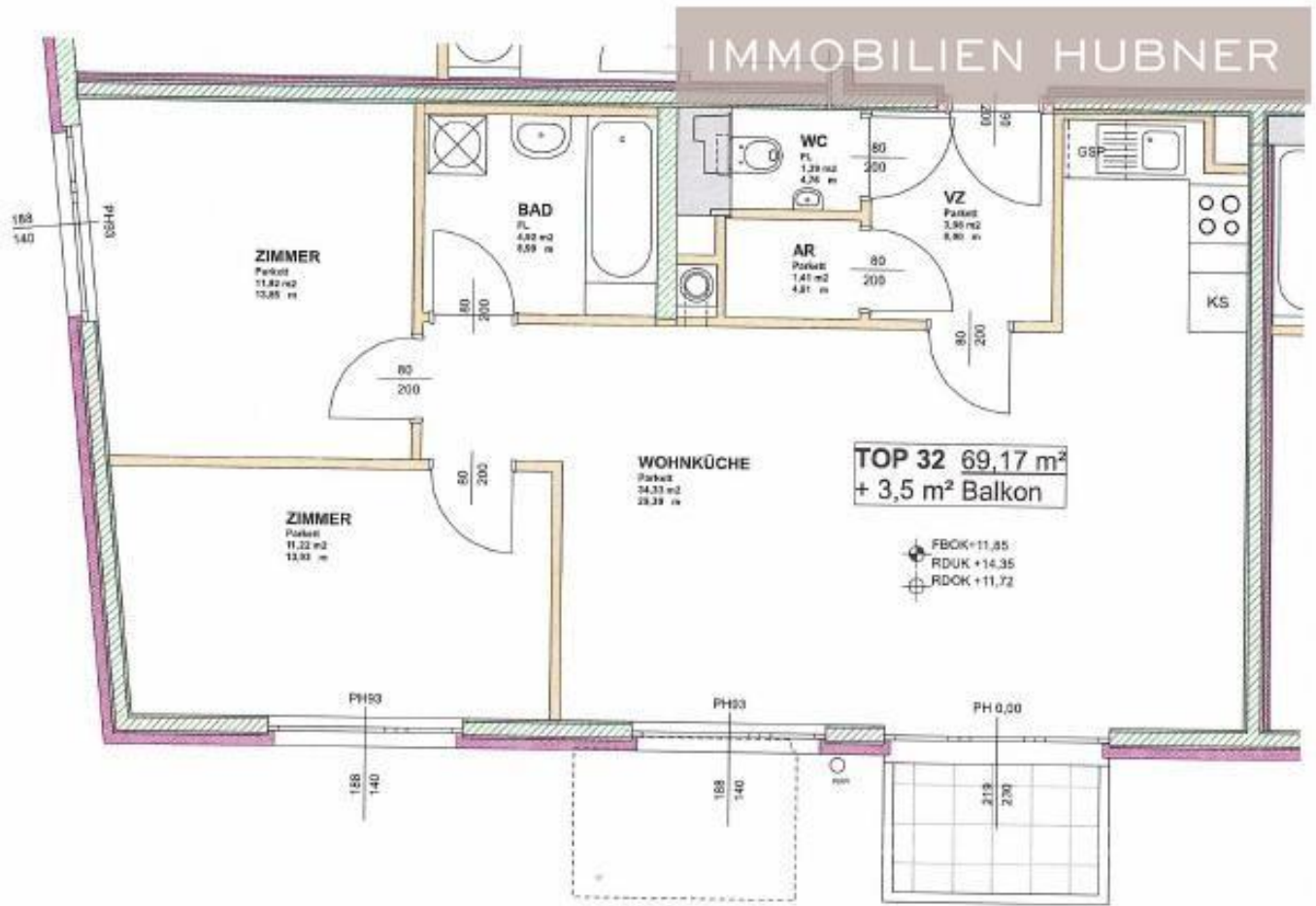
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











IMMOBILIEN HUBNER

# IMMOBILIEN HUBNER





## Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG - 3 ZIMMER - BALKON - TRAUMLAGE Moderne, sehr gut aufgeteilte Neubauwohnung mit Balkon im Herzen des 7. Bezirks in der Ahornergasse. Sie befindet sich im 4. Obergeschoß. Ein großzügiger Aufzug ist selbstverständlich vorhanden. Die Infrastruktur samt öffentlicher Anbindung kann als optimal beschrieben werden. U-Bahn und Geschäfte für den täglichen Bedarf sind fußläufig in wenigen Metern erreichbar. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Abstellraum • WC mit Waschbecken • Wohnzimmer • offene Küche mit hochwertigen Einbaugeräten • 2 Schlafzimmer • Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss • Balkon (westseitig) • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • tolle Aufteilung • westseitiger Balkon • top-modern Ausstattung • schicke Küche • Bad und WC getrennt • Parkettboden • gute öffentliche Anbindung • optimale Infrastruktur • sehr gepflegtes, schönes Wohnhaus • Garagenplatz auf Anfrage (je nach Verfügbarkeit) • Waschküche und Fahrradabstellraum im Haus • Kellerabteil ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U3 Neubaugasse • Straßenbahnlinie 49, 5 • Autobuslinie 13A in unmittelbarer Nähe Erstzahlung • Abwicklungshonorar Hausverwaltung € 150,-- • Kaution: 3 Monatsmieten • erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete Falls Sie Fragen haben, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. KONTAKT Robert Fried Tel: 0664 88 296 010 Mail: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_\_\_ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1468,37	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	145,26	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	161,37	
-----			
Gesamtbetrag	€	1775	

-----

---  
Heizwärme bedarf: 48.9 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.15  
Klasse Gesamtenergieeffizienz: C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: C



amtenergie  
effizienz: