

# COMING SOON!!! DG-Terrassen-Traum mit 11m<sup>2</sup> Terrasse und Weitblick



Außenansicht

**Objektnummer: 3610\_7411**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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> 27,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<b>Gesamtmiete</b>	1.080,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	901,02 €
<b>Kaltmiete</b>	1.080,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Fried

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

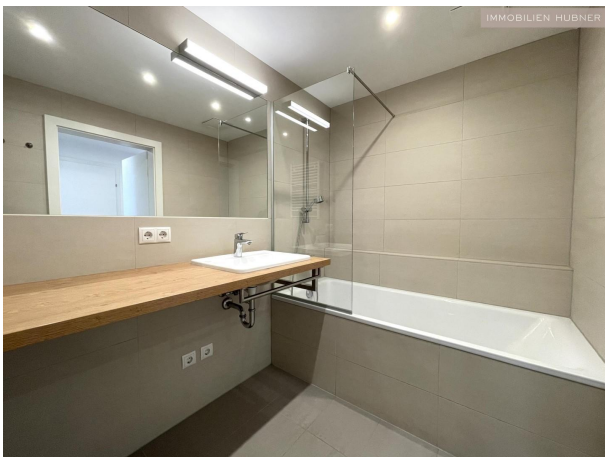
H +43 664 88 730 881

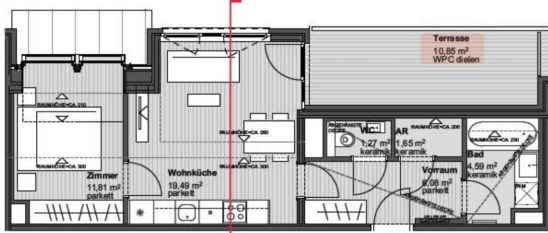
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

IMMOBILIEN HUBNER



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

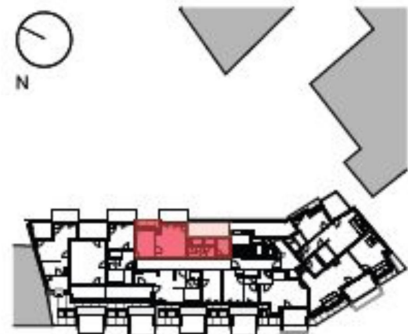




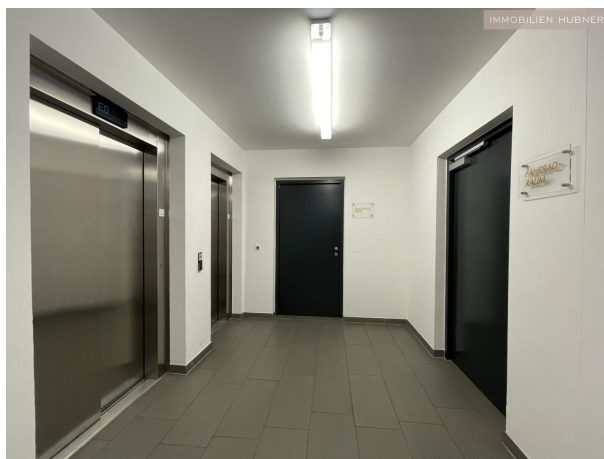
Grundriss | M 1:100

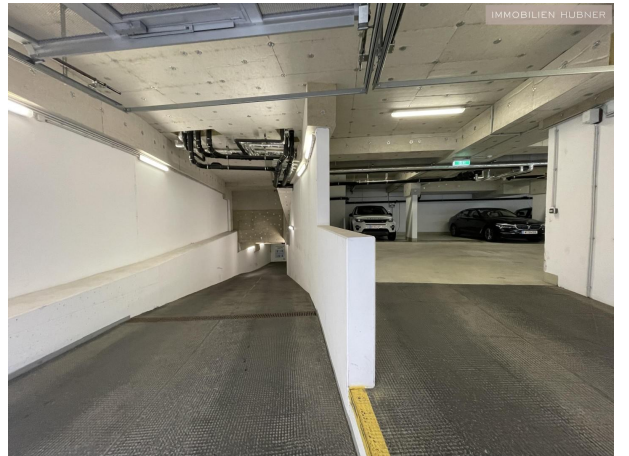
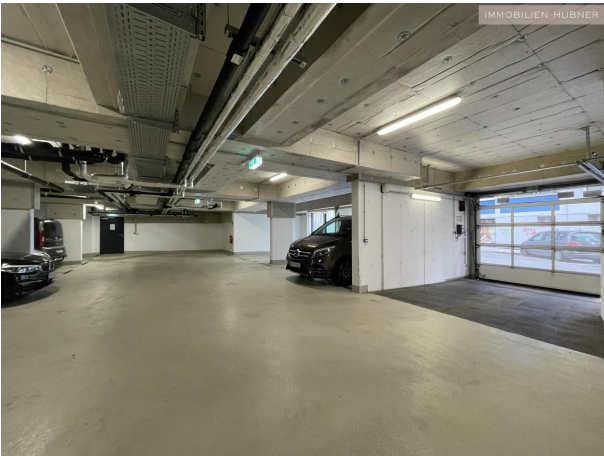


### Übersichtsplan o.M.



Sankt-Johann-Gasse







## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt ab 01.01.2025 diese moderne, sehr gut aufgeteilte 2 Zimmer-Wohnung (44,89m<sup>2</sup>) mit einer 10,85m<sup>2</sup> großen Terrasse in einem schicken, optisch ansprechenden Neubau im 5. Bezirk in der Sankt-Johann-Gasse. BITTE BEACHTEN SIE, dass es sich bei den Fotos um Beispielfotos (selbes Haus, selbe Ausstattung) handelt, da die Wohnung noch bewohnt ist. Die U4 Margaretengürtel kann in 5 Minuten zu Fuß erreicht werden. Die top ausgestattete Wohnung befindet sich im 2. DG (oberstes GeschloÙ) und ist barrierefrei mit einem modernen, großen Lift erreichbar. Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum mit Platz für Garderobe 6,08m<sup>2</sup> • Wohn-Ess-Zimmer mit Wohnküche 19,49m<sup>2</sup> • Schlafzimmer 11,81m<sup>2</sup> • Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss 4,59m<sup>2</sup> • Abstellraum 1,65m<sup>2</sup> • separates WC mit Waschbecken 1,27m<sup>2</sup> • Terrasse 10,85m<sup>2</sup> • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • 2. DG (oberstes Stockwerk) - toller Blick • ausgesprochen hochwertige Ausstattung • mega cooler Grundriss • Fußbodenheizung • 3-fach-verglaste Fenster • tolle Raumaufteilung, gelungener Grundriss • große Außenfläche • 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 • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete • 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	€	901,02	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	80,8	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	98,18	

-----



-----  
Gesamt €            1080  
betrag  
-----

-----  
Heizwär 27.94 k  
mebeda Wh/(m<sup>2</sup>  
rf:        a)  
Klasse B  
Heizwär  
mebeda  
rf:  
Faktor 0.86  
Gesamt  
energie  
effizienz  
: