

**8m<sup>2</sup> Balkon!!! 5.OG!!! U6 Nähe! Ruhige 2-Zimmer Wohnung  
zum Innenhof**



Bild (1)

**Objektnummer: 3610\_7416**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,13 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 53,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>E</b> 2,64
<b>Gesamtmiete</b>	1.475,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.221,71 €
<b>Kaltmiete</b>	1.475,00 €

## 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



IMMOBILIEN HUBNER





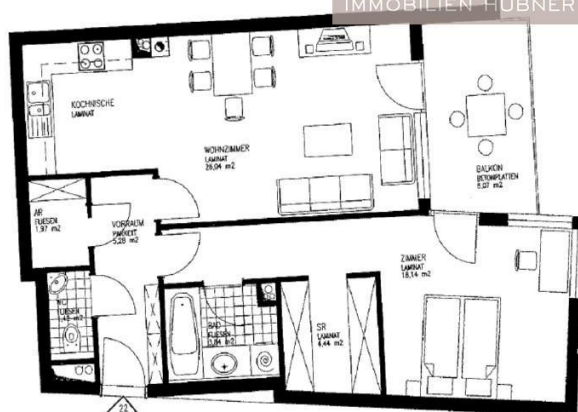
IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN HUBNER

# HUBNER

WIEN



IMMOBILIEN  
IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER



**IMMY 2020 GOLD**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH



**IMMY 2021 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH



**IMMY 2022 SILBER**  
Makler  
Hubner Immobilien GmbH



IMMOBILIEN HUBNER

# HUBNER

WIEN



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 diese moderne, sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit 8m<sup>2</sup> großem Balkon in einem schicken Neubau im 8. Bezirk in der Breitenfelder Gasse mit guter öffentlicher Verkehrsanbindung! Sie befindet sich im 5. Obergeschoß. Ein großzügiger Aufzug ist selbstverständlich vorhanden. Im Keller steht Ihnen ein Einlagerungsraum zur Verfügung. Bei Bedarf können Sie einen Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage anmieten. Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. Die U6 Station Alser Straße ist nur wenige Gehminuten entfernt. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • großzügiges Wohn-Ess-Zimmer • offene Küche • Schlafzimmer mit separatem Schrankraum • Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss • WC mit Waschbecken • großer Balkon • Abstellraum • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • besonders hell • absolut ruhig (komplett zum Innenhof orientiert) • optimale Raumaufteilung • großer Balkon • Schlafzimmer mit Schrankraum • Einbauküche mit E-Herd (Ceranfeld), Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd • tolle Infrastruktur, U6 Nähe • Aufzug im Haus (zum Keller) • Kellerabteil • Garagenplatz direkt im Haus (je nach Verfügbarkeit!!) SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U6 in weniger als 5 Gehminuten • Straßenbahnlinien 44, 5, 33 in 5 Gehminuten • Autobuslinie 13 A in 7 Gehminuten Erstzahlung • 3 Monatsmieten Kautions • Abwicklungshonorar Hausverwaltung € 150,-- brutto (einmalig) • erste Monatsmiete Weitere monatliche Kosten • Heizung, Wasser, Strom... wird vom Energiedienstleister nach Verbrauch abgerechnet 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: €122.911

Bestandteile: 19



i , l  
e 21  
b 0  
s  
k  
o  
s  
t  
e  
n

U€1  
3  
4  
,  
0  
9

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
---

€1  
4  
7  
5

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
---

H5  
e3  
iz.  
w4  
äk  
r

KC  
l  
a  
s  
s  
e  
H  
e  
iz  
w  
ä  
r

F2  
a.  
k6  
t 4  
o  
r

KE  
l  
a  
s  
s  
e  
F  
a  
k  
t  
o  
r