

## **Moderne 3-Zimmer Neubauwohnung - TOP-Ausstattung - Traumlage!**



großes, helles Wohnzimmer

**Objektnummer: 3610\_2906**

**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>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 55,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,15
<b>Gesamtmiete</b>	1.649,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.350,37 €
<b>Kaltmiete</b>	1.649,00 €

## Ihr Ansprechpartner



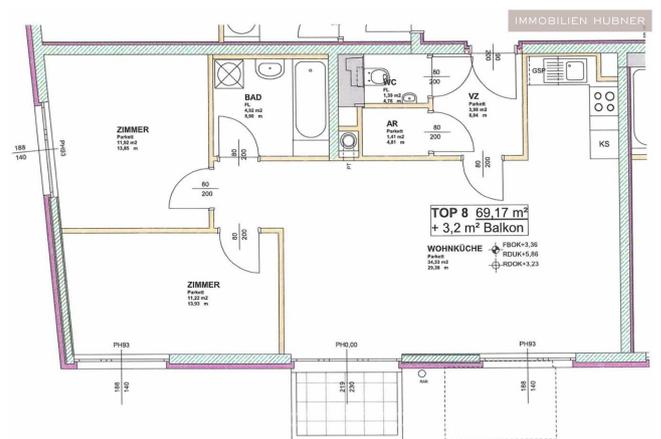
### Robert Fried

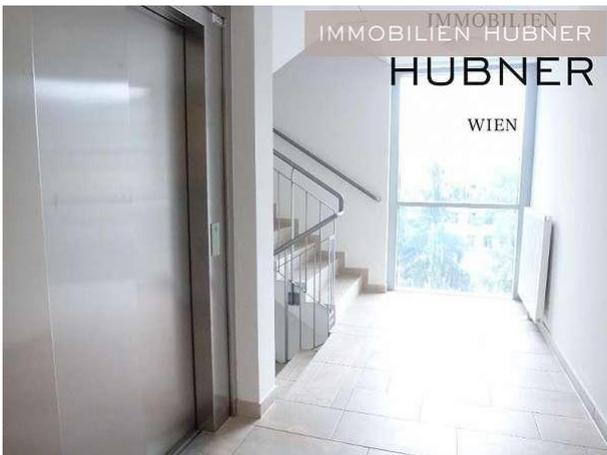
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

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









## Objektbeschreibung

ZUR VERMIETUNG - 3 ZIMMER - BALKON - TRAUMLAGE Wunderschöne Neubauwohnung mit westseitigem Balkon im Herzen des 7. Bezirks in der Ahornergasse. Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung können als optimal beschrieben werden. Geschäfte für den täglichen Bedarf, die berühmte Einkaufsmeile "Mariahilfer Straße" und die U-Bahn sind nur wenige Meter entfernt. ===== Die Fotos stammen aus einer grundrissähnlichen Wohnung! ===== Die moderne Wohnung befindet sich im 1.Obergeschoß. Ein großzügiger Lift ist selbstverständlich vorhanden. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • großzügiger Wohnraum mit offener Küche • Schlafzimmer • Zimmer • Badezimmer mit Wanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss • WC mit Waschbecken • Abstellraum • Balkon (westseitig - ABENDSONNE) • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • tolle Aufteilung • top-modern, hochwertige Ausstattung • schicke Einbauküche • Bad und WC getrennt • Parkettboden • sehr 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 WEITERE MONATLICHE KOSTEN • Warmwasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet ERSTZAHLUNG • Vertragserrichtungskosten EUR 150,- brutto • Kautions: 3 Monatsmieten • erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung. KONTAKT Robert Fried, Tel.: 0664 88 296 010, robert.fried@hubner-immobilien.com

Miete	€	1350,37	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	148,72	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	149,91	
-----			
Gesamtbetrag	€	1649	
-----			

Heizwärmebedarf: 55.5 kWh/(m²a)  
 Klasse Heizwärmebedarf: C  
 Faktor Gesamtenergieeffizienz: 1.15

Klasse C  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: