

## **Kopernikusgasse! Haus des Meeres! Top-moderne 2-Zimmer-Neubauwohnung**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3610\_7369**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien
<b>Baujahr:</b>	2015
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A 31,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,71
<b>Gesamtmiete</b>	1.375,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.110,80 €
<b>Kaltmiete</b>	1.375,00 €

## 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.











- **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 ab 15.12.2025 eine top-moderne, sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon in einem schönen, modernen Neubau (Baujahr 2015) im 6. Bezirk in der Kopernikusgasse. Die Wohnung befindet sich im 4. OG. Ein großzügiger Aufzug ist selbstverständlich vorhanden. Zusätzlich zur Wohnung steht Ihnen ein Kellerabteil zur Verfügung, sowie eine "Waschküche" mit Waschmaschine und Trockner. Weiters verfügt der moderne Neubau über eine hauseigene Tiefgarage. Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden. Die berühmte Einkaufsmeile in der Mariahilfer Straße befindet sich in unmittelbarer Nähe und ist ebenso wie die U-Bahn fußläufig erreichbar. RAUMAUFTEILUNG • Vorraum und Gang • Wohnküche • Zimmer • Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper • WC mit Waschbecken • Abstellraum • Balkon • Kellerabteil BESONDERE HIGHLIGHTS • hohes Stockwerk (4. OG) • top modern und schick • sehr gute Raumaufteilung • Fußbodenheizung • elektrische Außenjalousien • schöner Echtholz-Parkettboden • moderne Einbauküche mit Miele-Geräten (E-Herd mit Ceranfeld, Geschirrspüler, Einbaumikrowellenherd) • tolle Infrastruktur • sehr schicker, moderner Neubau • große Kacheln im Bad und WC • SAT-Anschluss • schöne Anlage • Fahrradabstellraum • Waschküche mit Waschmaschine und Trockner • Kellerabteil • Tiefgarage direkt im Haus á € 110 inkl. Ust / Monat ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Autobuslinien: 13A, 14A in unmittelbarer Nähe • U-Bahn-Linie: U3 (Zieglergasse) • U-Bahn-Linie: U4 (Kettenbrückengasse) ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä. ERSTZAHLUNG • € 150 Abwicklungshonorar Hausverwaltung • Kautions: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf) • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete KONTAKT Frau Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1110,8	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	139,2	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	125	
-----			
Gesamtbetrag	€	1375	
-----			

Heizwärmebedarf: 31.89 kWh/(m²a)  
Klasse Heizwärmebedarf: A  
Energieeffizienzklasse: A  
Energieeffizienzindex: 0.71