

**Neubauwohnung mit großer Loggia ++ Deckenkühlung ++  
Nähe Simmeringer Bad ++ 4.OG**



Parkettboden

**Objektnummer: 3610\_7435**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1110 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	60,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 29,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>A</b> 0,80
<b>Gesamtmiete</b>	949,30 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	732,00 €
<b>Kaltmiete</b>	949,30 €

## Ihr Ansprechpartner



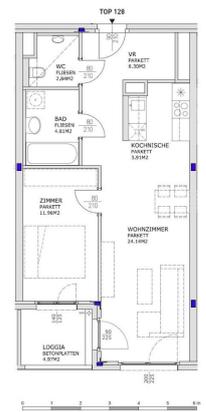
### Robert Fried

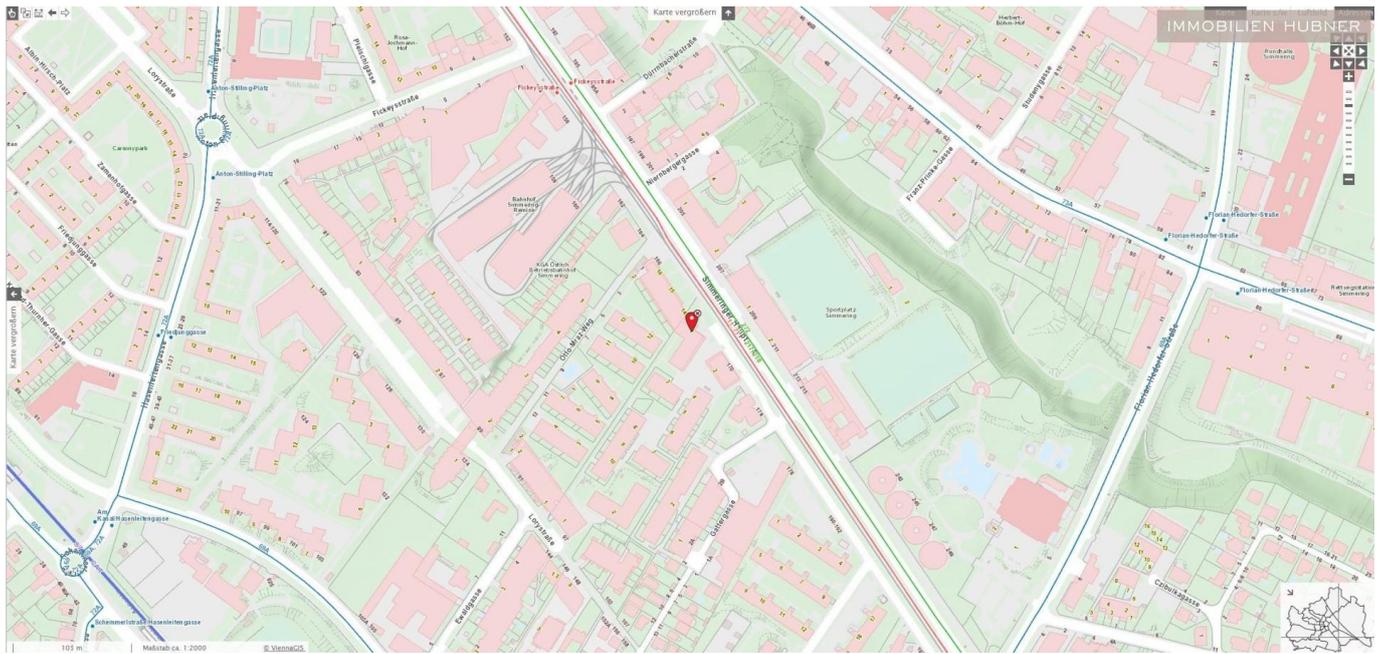
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

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









IMMOBILIEN HUBNER

- 

**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 schicke 2-Zimmer Neubauwohnung mit großer Loggia in der Simmeringer Hauptstraße. Die Infrastruktur kann als perfekt beschrieben werden. Die Straßenbahn-Stationen "Fickeystraße" und "Weißenböckstraße" befindet sich in unmittelbarer Nähe, ebenso wie ein Supermarkt. Das Simmeringer Bad kann ebenfalls fußläufig erreicht werden. Jede Wohnung ist mit einer Deckenkühlung ausgestattet, die vor allem im Sommer für ein angenehmes Raumklima sorgt. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • großer Vorraum • WC mit Waschbecken • Bad mit Badewanne und Waschbecken • Wohnzimmer • offene Küche • Schlafzimmer • große südost-seitige Loggia • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • Deckenkühlung • perfekte Infrastruktur • große Loggia • Fußbodenheizung • Außenjalousien • top moderne, schöne Ausstattung • effiziente Raumaufteilung • sehr niedriger Energieklasse • Supermarkt fußläufig erreichbar • Waschküche • Fahrradraum SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Straßenbahnlinie 11, 71 • Schnellbahn S7 • Autobus 69A, 73A WEITERE MONATLICHE KOSTEN • Wasser, Heizung... werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet • Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf) • Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig) • Kündigungsfrist: 3 Monate • gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 2375,- Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme! \_\_Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	732	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	131	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	86,3	

-----  
Gesamtbetrag € 949,3  
-----

-----  
Heizwärmebedarf/(m²a)

:

Klasse H B

Heizwärmebedarf:

Faktor G 0.8

Gesamtwärmebedarf

ergieeffiz  
ienz:  
Klasse A  
Faktor G  
esamten  
ergieeffiz  
ienz: