

# **MEGA-TERRASSE!!! ++ DG-LOFT-Apartment mit fantastischem Weitblick!!**

IMMOBILIEN HUBNER



MUSTERFOTO

**Objektnummer: 3610\_6567**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1030 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	53,63 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	A++ 9,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,10
<b>Gesamtmiete</b>	1.221,28 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	922,99 €
<b>Kaltmiete</b>	1.221,28 €

## 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.





- **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 außergewöhnliche Loft-Wohnung mit fantastischer, über 62m<sup>2</sup> großer Dachterrasse im 3. Bezirk. Die Wohnung liegt im 7. und letzten Obergeschoß und ist barrierefrei mit dem Lift erreichbar. Infrastruktur und öffentliche Verkehrsanbindung können als sehr gut beschrieben werden. Die Straßenbahn-Haltestelle "St. Marx" befindet sich in unmittelbarer Nähe, wo es auch eine Autobus- und Schnellbahnanbindung gibt. Die U3 Station Schlachthausgasse ist ebenfalls nur wenige Minuten mit der Straßenbahn entfernt.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum und Garderobe • großer offener Wohn-Schlafrum mit Panoramafenster • Bad mit Badewanne, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss • WC mit Waschbecken • 62m<sup>2</sup> Mega-Terrasse • Kellerabteil HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • absolut neuwertig • einzigartige Loft Atmosphäre • moderne, hochwertige Ausstattung • fantastische Infrastruktur • riesige Terrasse mit Weitblick • Geschäfte für den täglichen Bedarf in unmittelbarer Nähe • Passivhausstandard/Klimaaktiv Gold • Kellerabteil SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • Schnellbahn St. Marx • Straßenbahnlinie 71 (Oberzellergasse) 18 (St. Marx) • Autobuslinie 74A (St. Marx) • U3 (Schlachthausgasse) Die Gesamtmiete setzt sich folgendermaßen zusammen: • Bruttomiete exkl. Heizung- und Wasser Akonto: € 1221,27/Monat • Heizkostenkonto/ Kalt-und Warmwasserakonto brutto/Monat: 63,19 € GESAMTMIETE WARM INKL. HEIZUNG- UND Wasser Akonto: brutto EUR 1306,74 ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN • Stromkonto - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä. ERSTZAHLUNG • Kautions: 3 Monatsmieten • erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 10J • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 3055,-- Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, bin ich gerne für Sie erreichbar. KONTAKT Robert Fried Mobil: 0664 88 296 010 Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

	gesetzlichem	
	Erfordernis:	
Miet €	922, zzgl	
e	99	10%
		USt.
Betri €	187, zzgl	
ebsk	26	10%
oste		USt.
n		
Ums €	111,	
atzst	03	
euer		
	-----	
	-----	
	-----	
Ges €	1221	

amtb ,28  
etrag

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

Heiz 9.0 k  
wär Wh/(  
meb m<sup>2</sup>a)  
edarf

:

Klas A++

se H

eizw

ärme

beda

rf:

Fakt 0.1

or G

esa

nten

ergie

effizi

enz:

Klas A+

se F

aktor

Ges

amte

nergi

eeffi

zienz

: