

## **Moderne Maisonette-Wohnung mit EIGENGARTEN (hofseitig, ruhig) in U4-Nähe**



Top 01

**Objektnummer: 3610\_7451**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1050 Wien
<b>Baujahr:</b>	ca. 2019
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	82,40 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	2
<b>Garten:</b>	27,16 m <sup>2</sup>
<b>Keller:</b>	2,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 28,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,86
<b>Gesamtmiete</b>	1.835,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.503,38 €
<b>Kaltmiete</b>	1.835,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Fried

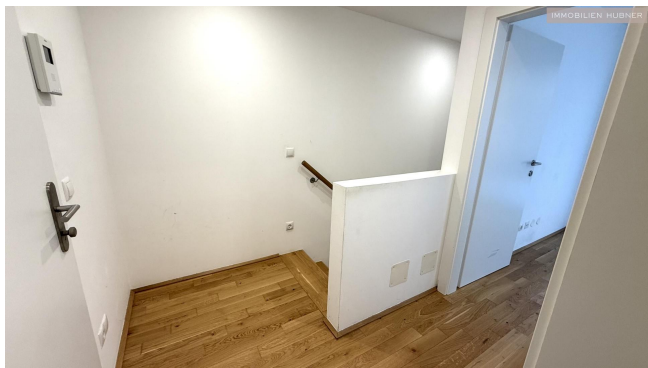
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

















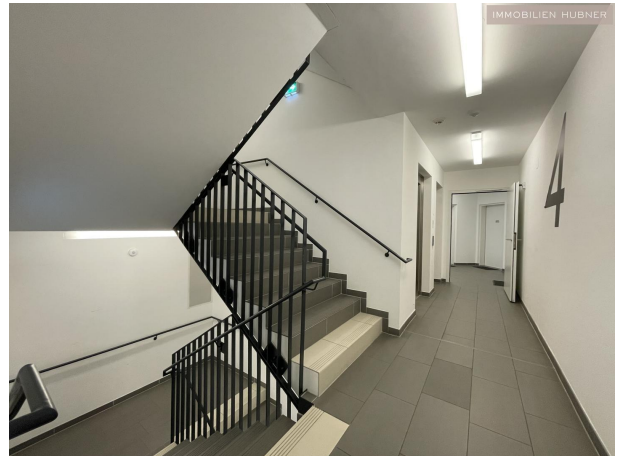
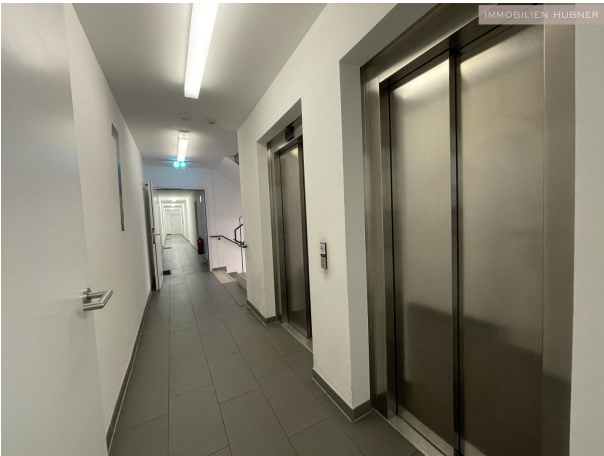
Grundriss | M 1:100

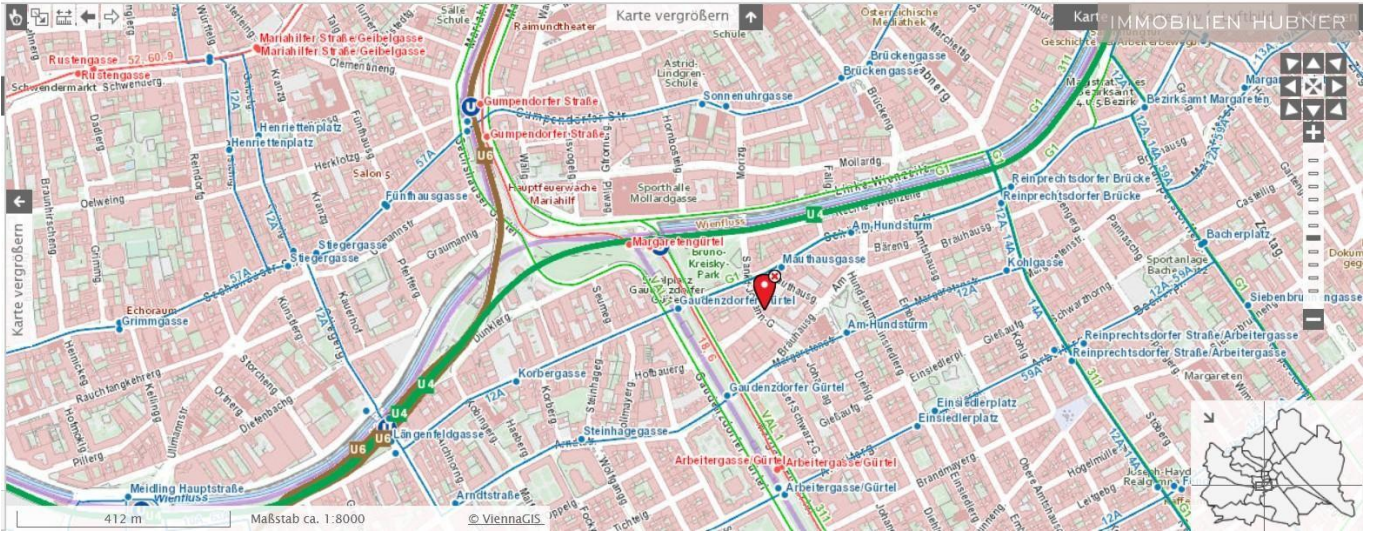


Grundriss | M 1:100

Schnitt | M 1:100







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 außergewöhnliche 3 Zimmer-MAISONETTE-Wohnung mit ca. 82,40 m<sup>2</sup> Wohnfläche zuzüglich 27,61m<sup>2</sup> Terrassenfläche und 27,16m<sup>2</sup> Gartenfläche in einem schicken, optisch ansprechenden Neubau im 5. Bezirk in der Sankt-Johann-Gasse. Die U4 Margaretengürtel kann in 5 Minuten zu Fuß erreicht werden. Die top ausgestattete Wohnung befindet sich im Erdgeschoß und 1. Obergeschoß und ist komplett zum Innenhof ausgerichtet (kein Fenster zur Straße). RAUMAUFTEILUNG Erdgeschoß IN STICHWORTEN • Vorraum (7,14m<sup>2</sup>) • großes Wohn-Ess-Zimmer mit Wohnküche (27,97m<sup>2</sup>) • Zimmer (12,77m<sup>2</sup>) • Schrankraum (7,24m<sup>2</sup>) • WC mit Waschbecken (1,48m<sup>2</sup>) • Abstellraum (1,44m<sup>2</sup>) • Garten (12,26m<sup>2</sup>) • Terrasse (12,28m<sup>2</sup>) • Einlagerungsraum (über das Stiegenhaus erreichbar) RAUMAUFTEILUNG 1. Obergeschoß IN STICHWORTEN • Vorraum (3,87m<sup>2</sup>) • Zimmer (11,39m<sup>2</sup>) • Schrankraum (3,35m<sup>2</sup>) • Badezimmer mit Badewanne, Doppelwaschbecken und Waschmaschinenanschluss und WC (5,82m<sup>2</sup>) • Garten (14,90m<sup>2</sup>) • Terrasse (15,33m<sup>2</sup>) HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • sensationelle Raumhöhe (2,80m<sup>2</sup>) im unteren Stockwerk • ausgesprochen hochwertige Ausstattung • Fußbodenheizung • 3-fach-verglaste Fenster • tolle Raumaufteilung • außergewöhnlicher Grundriss • SUPER GROSSE AUSSENFLÄCHE • elektr. Außenbeschattung • schöner Echtholz-Parkettboden • top-moderne Küche mit hochwertigen Einbaugeräten • Miele • schickes Badezimmer mit großen natursteinfarbenen Kacheln (30x60cm) • Handtuchtrockner und Waschmaschinenanschluss (unter dem Waschtisch) im Badezimmer • WC mit Waschbecken • tolle Infrastruktur • Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage • absolut schickes Gebäude • Fahrradabstellraum • super Einkaufsmöglichkeiten in der nahen Umgebung • hauseigene Tiefgarage (EUR 109,00 für Wohnungsmieter bzw. EUR 119,00 für externe Mieter) nach Verfügbarkeit SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG • U4 Margaretengürtel • Straßenbahnlinien 16 und 8 • Autobuslinie 12A • Regionalbus L Weitere monatliche Kosten • Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • Heizung, Wasser wird direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä. ERSTZAHLUNG • € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung • Kautions: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete • der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert BENÖTIGTE UNTERLAGEN FÜR ANMIETUNG • Mietanbot (erhalten Sie von uns) • Selbstauskunft (erhalten Sie von uns) • Lichtbildausweis • 3 aktuelle in Österreich oder der EU ausgestellte Lohnzettel oder ein offizieller Einkommenssteuerbescheid vom zuständigen Finanzamt Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung..

KONTAKT Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email:

kerstin.fried@hubner-immobilien.com \_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1503,38	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	164,8	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	166,82	

r

---

Gesamtbetrag € 1835

g

---

Heizwärmebedarf 28.05  
KWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heiz B  
wärmebedarf  
:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.86