

# **ZOLLERGASSE!!! Neubauwohnung in Traumlage mit großem Balkon**



Bild (5)

**Objektnummer: 3610\_7464**

**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>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	75,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 45,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,13
<b>Gesamtmiete</b>	1.799,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.433,35 €
<b>Kaltmiete</b>	1.799,01 €

## 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

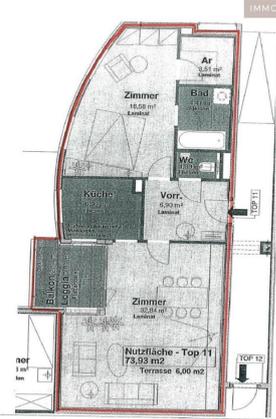


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN HUBNER

# IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER



## Objektbeschreibung

ZOLLERGASSE!!! AB SOFORT!!! Wohnfläche ca. 74m<sup>2</sup> + ca. 6m<sup>2</sup> Balkon!! Hofseitig und ruhig! MaHü und U3 vor der Haustür. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • großes Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche • Balkon zum Innenhof • Schlafzimmer • Abstellraum • Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss • separates WC mit Waschbecken • Kellerabteil **BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE** • sensationelle Lage • großer Balkon • Innenhoflage • Mariahilfer Straße ums Eck • U3 Neubaugasse "vor der Haustür" • optimale Raumaufteilung • moderne Einbauküche mit Elektrogeräten • tolle Infrastruktur • schickes modernes Gebäude • Aufzug im Haus (zum Keller) • großer, versperrter Fahrradabstellraum • Kellerabteil • Garagenplatz direkt im Haus (nach Verfügbarkeit) **SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSNANBINDUNG** • U3 Neubaugasse vor der Haustür • Autobuslinie 13 A in 3 Gehminuten **ERSTZAHLUNG** • 3 Monatsmieten Kaution • Abwicklungshonorar Hausverwaltung € 155,- brutto (einmalig) • erste Monatsmiete **WEITERE MONATLICHE KOSTEN** • Heizung, Wasser, Strom... werden vom Energiedienstleister nach Verbrauch abgerechnet • ggf. Haushaltsversicherung, TV/Internet, GIS, o.Ä. **VERTRAGSBEDINGUNGEN** • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete **KONTAKT** Robert Fried 0664 88 296 010 robert.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1433,35	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	202,11	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	163,55	
-----			
Gesamtbetrag	€	1799,01	
-----			

Heizwärmebedarf: 45.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 1.13

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt C

energieeffizienz: