

**ERSTBEZUG "The Vineyard"!!! HOFRUHELAGE! 13m<sup>2</sup>  
Süd-Balkon! Top-Ausstattung!**



Stiege 5 - Top 10

**Objektnummer: 3610\_7460**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2344 Maria Enzersdorf
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	50,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	5,98 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,77
<b>Gesamtmiete</b>	1.195,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.086,36 €
<b>Kaltmiete</b>	1.195,00 €

## 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.



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



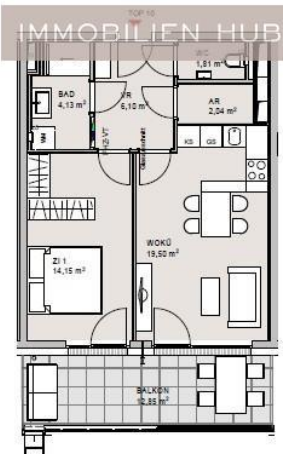
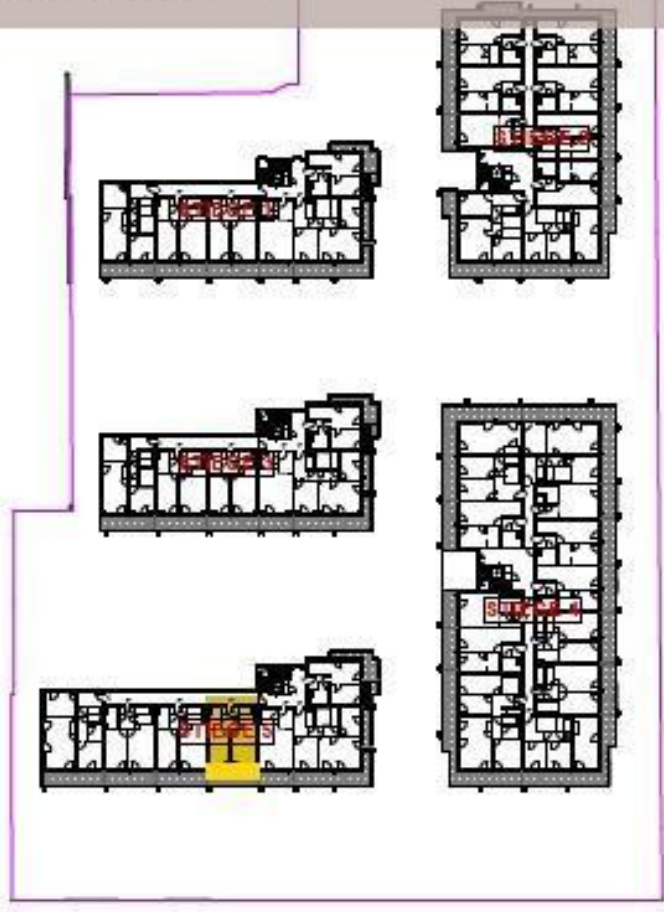


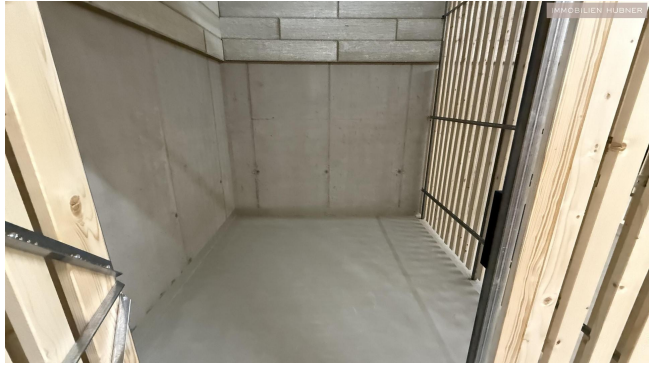


ÜBERSICHT LAGE

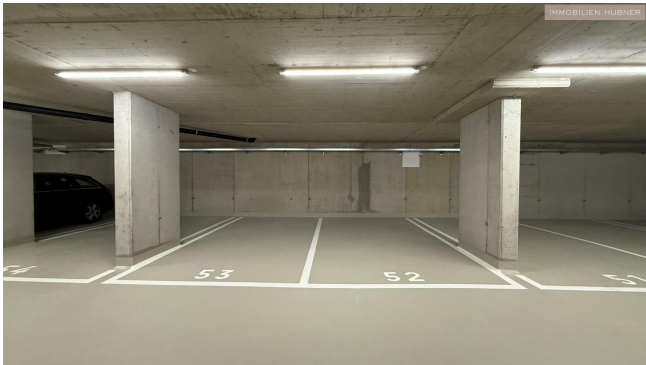
1 0357016304031

# IMMOBILIEN HUBNER











## Objektbeschreibung

THE VINEYARD! ERSTBEZUG! Zur Vermietung gelangt diese wunderschöne 2-Zimmer Neubau-Wohnung (47,73m<sup>2</sup> Wohnfläche) mit einem sensationellen 12,85m<sup>2</sup> Balkon und 5,98m<sup>2</sup> Kellerabteil in zentraler Lage in Maria Enzersdorf. Die hochwertige Ausstattung erfüllt alle Anforderungen modernen Wohnens. Im Untergeschoß ist der Wohnung ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet und es gibt mehrere Möglichkeiten Fahrräder abzustellen. Bei Bedarf kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um 90,- Euro/Monat inkl Bk und Mwst angemietet werden. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum mit viel Platz für Garderobe (6,10m<sup>2</sup>) • Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche (19,50m<sup>2</sup>) • Schlafzimmer (14,15m<sup>2</sup>) • Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (4,13m<sup>2</sup>) • separates WC (1,81m<sup>2</sup>) • Abstellraum (2,04m<sup>2</sup>) • Balkon (12,85m<sup>2</sup>) • großes Kellerabteil (5,98m<sup>2</sup>) • Garagenplätze bei Bedarf HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • hervorragende, zeitgemäße Ausstattung • durchdachte Raumaufteilung • großzügigen Fensterfronten • zentrale Lage, trotzdem ruhig • Fernwärme • Fußbodenheizung • elektr. Raff-Stores • große Außenfläche • frostsicherer Wasseranschluss im Außenbereich • absolut modern und schick • elegante Designer-Einbauküche mit hochwertigen MIELE-Elektrogeräten • Die mit Wein verwachsenden Pergolen fügen sich perfekt und harmonisch in das wunderbare Weinbaugebiet und THE VINEYARD ein. • großes Kellerabteil mit Steckdose • Garagenplatz bei Bedarf • toller Gemeinschaftsgarten • Wohnen in Top-Lage direkt im Grüngürtel in Maria Enzersdorf • ausgezeichnete Infrastruktur (Supermarkt, Schule, Ärzte, Öffis) • alle Dinge des täglichen Bedarfs erledigen Sie in Gehdistanz • optimale Anbindung an die Autobahn sowie ans öffentliche Verkehrsnetz • nur 10 Gehminuten bis zum Zug (ÖBB) • nur wenige Minuten von der Mödlinger Innenstadt entfernt • beste Erreichbarkeit: Wiener Innenstadt 25 Min, SCS 10 Min, Wiener Hauptbahnhof (20 min), nächste U-Bahn-Station: U6-Siebenhirten, Badner Bahn Südstadt WEITERE MONATLICHE KOSTEN • Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet • ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä. ERSTZAHLUNG • Kautions: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete • Vertragserrichtung 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	€	1086,36	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	108,64	
-----			
Gesamtbetrag	€	1195	

g

---

Heizwärmebedarf: 35.0 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse Heizwärmebedarf: B  
:  
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.77