

Hopfengasse: Moderne Neubauwohnung mit 7,26m² großem Balkon



aktuell noch bewohnt

Objektnummer: 3610_7518

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,79
Gesamtmiete	890,51 €
Kaltmiete (netto)	666,11 €
Kaltmiete	890,51 €

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



IMMOBILIEN HUBNER

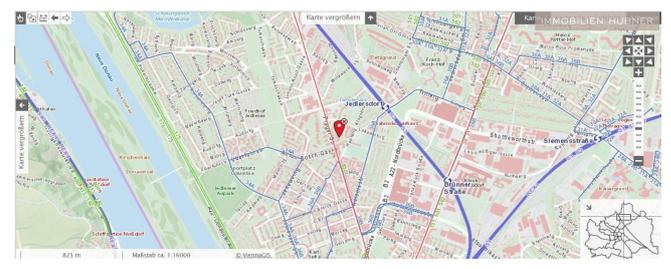
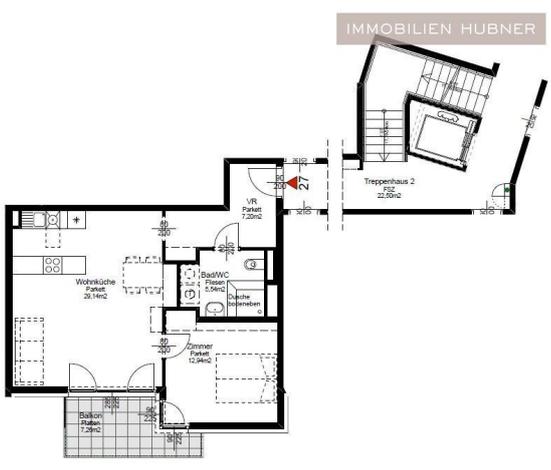


IMMOBILIEN HUBNER



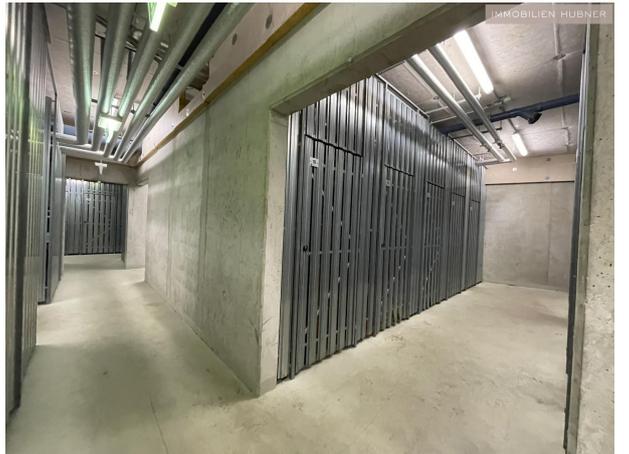
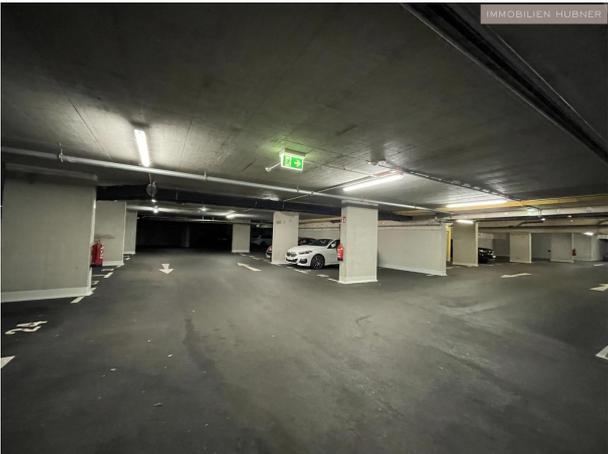
IMMOBILIEN HUBNER













Objektbeschreibung

ab 15.04.2025: Hopfengasse beim FAC-Platz! 2-Zimmer Neubauwohnung mit 54,82 m² Wohnfläche und einem 7,26m² großen Balkon!
Top-Ausstattung! Optimale Infrastruktur!!
Die Wohnung befindet sich im 3.OG!

In weniger als 5min erreichen Sie fußläufig den Bahnhof Jedlersdorf, von wo die S-Bahn Sie in nur 17min gemütlich nach WIEN MITTE bringt.
Lassen Sie uns gemeinsam Ihr neues Zuhause finden!

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit zeitgemäßer Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper und WC
- Loggia (Osten)
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- großzügig geschnitten
- Gaszentralheizung
- außenliegende Beschattung
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- hochwertiger Parkettboden (Eiche)
- Markenküche mit hochwertigen Elektrogeräten (E-Herd, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Dunstabzug und Spüle)
- hochwertige Ausstattung auch im Badezimmer / WC (Laufen, Grohe)
- sehr gute Raumaufteilung
- effiziente Grundrisse
- zentrale Schließanlage
- Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum
- großzügige Aufzüge
- sehr gute Energiekennzahlen
- optimale Infrastruktur
- GARAGENPLÄTZE DIREKT IM HAUS

UMGEBUNG UND INFRASTRUKTUR

- diverse Supermärkte in Gegend (Hofer, Billa, Interspar etc.)
- Trillerpark & Shopping Center Nord mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar
- Freizeiteinrichtungen: Kino, Fitnessstudio, Fußball, Tennis etc.
- Naherholungsgebiet Donauinsel

- gute Erreichbarkeit in die Innenstadt

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- S-Bahn: Jedlersdorf (<5min)
- WIEN MITTE in 17min (S3)
- Autobuslinie: 36A, 36B
- Straßenbahnlinie: 26
- Regionalbus: 850
- U-Bahn: U6 Floridsdorf (ca. 12min mit Linie 26)

ERSTZAHLUNG

- 3 BMM Kaution
- erste Monatsmiete im Voraus

WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung... werden nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet
- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet (Wien Energie bzw. Netznutzung Wiener Netze)
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 10 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 2225,-

BENÖTIGTE UNTERLAGEN FÜR ANMIETUNG

- Mietanbot (Vorlage erhalten Sie von uns)
- Datenschutzerklärung (Vorlage erhalten Sie von uns)
- Selbstauskunft (Vorlage erhalten Sie von uns)
- Kopie Reisepass oder Personalausweis
- Kopie Bankomatkarte (nur IBAN relevant)
- Einkommensnachweis (letzte 3 Lohnzettel, Einkommenssteuerbescheid oder bei Berufswechsel unterzeichneter Dienstvertrag)
- Meldezettel
- Haushaltsrechnung (Vorlage erhalten Sie von uns)

IHRE MAKLERIN

Frau Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	666,11	zzgl 10% USt.
Betriebskost	€	143,45	zzgl 10%

en USt.
Umsatzsteu € 80,95
er

Gesamtbetr € 890,51
ag

Heizwärmebedar 27.43
edarf: kWh/(m²a)
Klasse Heiz B
wärmebedar
f:
Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.79
Klasse A
Faktor Gesamtenergieeffizienz: