

**Super-schicke Neubauwohnung direkt am Hunyadi  
Schlosspark + Ab JUNI!!**



MUSTERFOTO

**Objektnummer: 3610\_7615**

**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>	Gepflegt
<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>Heizwärmebedarf:</b>	B 45,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,87
<b>Gesamtmiete</b>	1.185,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	911,91 €
<b>Kaltmiete</b>	1.185,00 €

## 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



Fotos folgen in Kürze,  
da die Wohnung noch bewohnt ist

IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN HUBNER



## Objektbeschreibung

### ZUR VERMIETUNG - NEUBAUWOHNUNG - 2 ZIMMER - HOCHWERTIGE AUSSTATTUNG

Super-schicke, sehr gut aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung (48,21m<sup>2</sup>) mit großer, ostseitig orientierter Loggia in einem schönen, modernen Neubau in der ruhigen, aber dennoch zentralen Liechtensteinstraße in Maria Enzersdorf nahe der Wiener Stadtgrenze. Die hochwertige Ausstattung erfüllt alle Anforderungen modernen Wohnens. Entspannung pur bietet der direkt vis á vis gelegene Schloßpark Hunyadi. Im Untergeschoss steht Ihnen ein Einlagerungsraum mit Stromversorgung zur Verfügung. Garagenplätze direkt im Haus können je nach Verfügbarkeit angemietet werden. Ein besonderes Highlight stellt der große Gemeinschaftsgarten mit Kinderspielplatz dar. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum und Flur • großzügiges Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche • Schlafzimmer mit separatem Schrankraum • Badezimmer mit Badewanne, Dusche und Waschbecken • WC mit Waschbecken • Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss • Loggia • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • Fußbodenheizung • große, ostseitig orientierte Loggia • tolle Raumaufteilung • sehr ruhig • absolut modern und schick • schöner Echtholz-Parkettboden • elegante Marken-Einbauküche hochwertigen Elektrogeräten • Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug (Abluft), Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombi, Einbaumikrowellenherd • modernes Badezimmer mit Badewanne UND Dusche • schicke Kacheln und Markenarmaturen im Bad und WC • an allen Fenstern elektrische Außenjalousien • Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage • sehr schicker, moderner Neubau • Fahrradabstellraum • Kellerabteil mit Licht und Strom! • sehr gute Infrastruktur • traumhafter großer Gemeinschaftsgarten • Garagenplatz direkt im Haus (je nach Verfügbarkeit) Weitere monatliche Kosten • Warmwasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet Erstzahlung • Vertragserrichtungskosten EUR 155,- brutto • Kautions: 3 Monatsmieten • Erste Monatsmiete VERTRAGSBEDINGUNGEN • Befristung: 5 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate • Kündigungsfrist: 3 Monate • benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 2370,-- • der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung. KONTAKT Robert Fried, Mobil: 0664 88 296 010, robert.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	911,91	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	165,36	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	107,73	
-----			
Gesamtbetrag	€	1185	
-----			
Heizwärmebedarf:	45.8		
	kWh/(m <sup>2</sup> a)		

Klasse HeizwB  
ärmebedarf:  
Faktor Gesa 0.87  
ntenergieeffi  
zienz:  
Klasse B  
Faktor Gesa  
ntenergieeffi  
zienz: