

**Dachgeschoß!!! Ruhige Neubauwohnung mit über 10m²
großem SÜD-Balkon!**



Objektnummer: 3610_7660

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: | 46,00 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 27,40 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79 |
| Gesamtmiete | 843,75 € |
| Kaltmiete (netto) | 647,45 € |
| Kaltmiete | 843,75 € |

Ihr Ansprechpartner



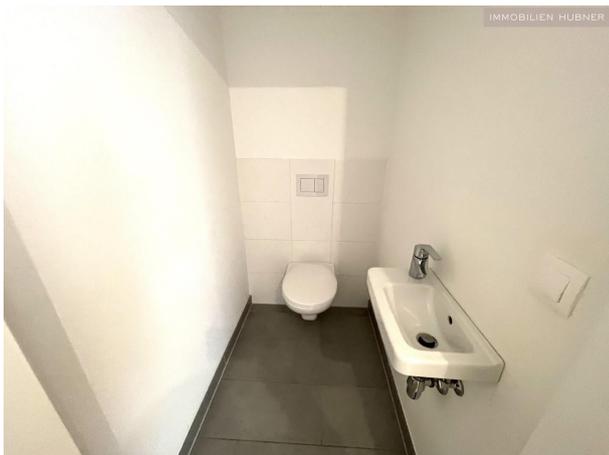
Kerstin Fried

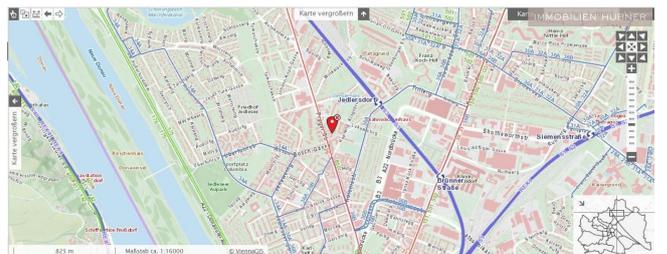
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

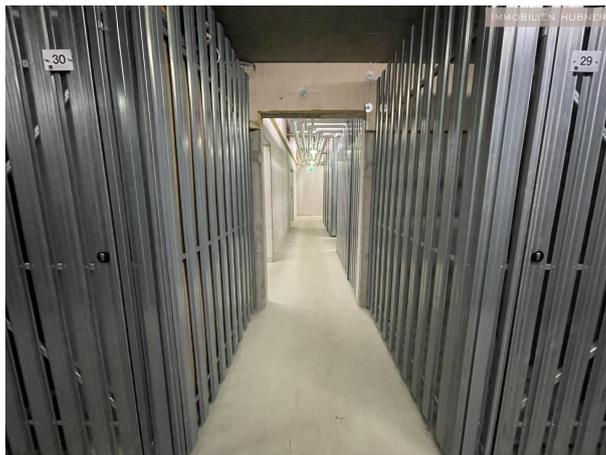
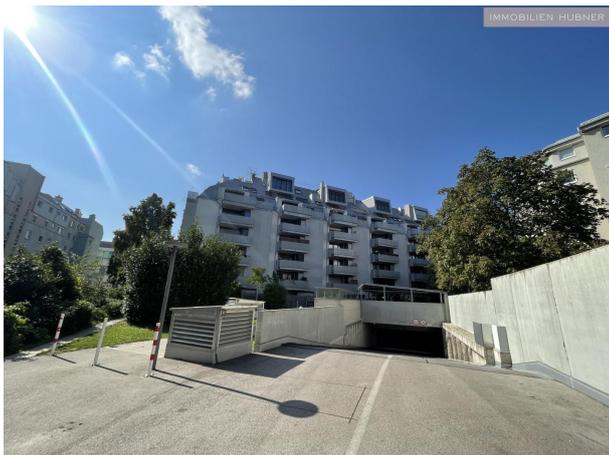
H +43 664 88 730 881

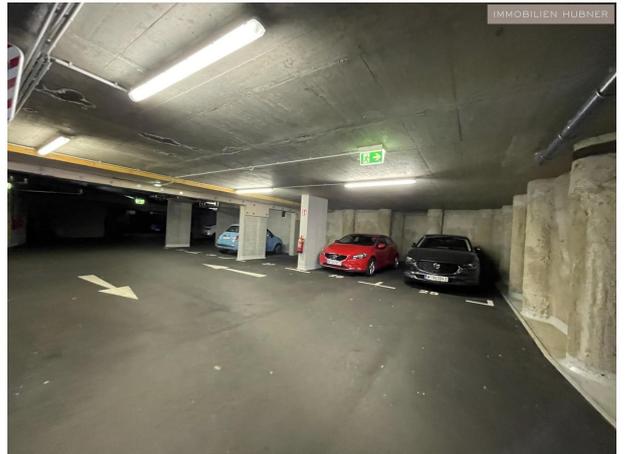
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

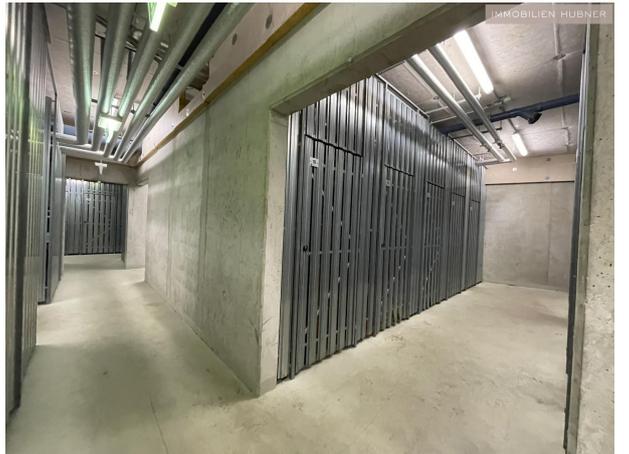
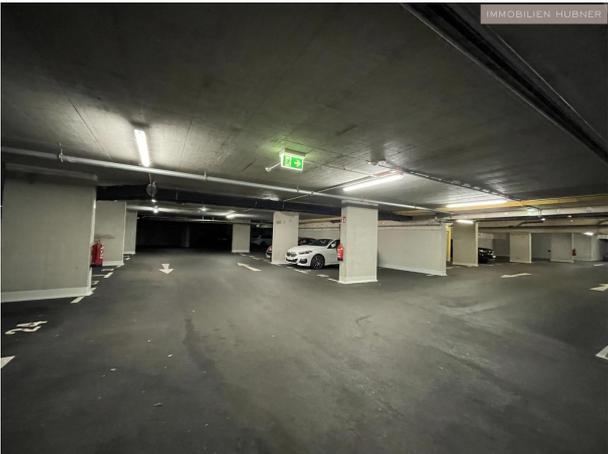














Objektbeschreibung

Hopfengasse beim FAC-Platz! 2-Zimmer Neubauwohnung (45,7m²)!

Traumhafter Süd-Balkon (10,23m²)!

Top-Ausstattung! Optimale Infrastruktur!!

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoß!

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 Badewanne mit Duschmodöglichkeit, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- WC mit Waschbecken
- Abstellraum
- Balkon
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- SÜD-Balkon
- 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), Badwannen mit Glasduschwänden
- 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 2250

BENÖTIGTE UNTERLAGEN FÜR ANMIETUNG

- Mietanbot (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

