

**Maria Enzersdorf: Neubauwohnung mit XXL-Balkon  
(optional mit KFZ-Stellplatz möglich!)**



großes Wohnzimmer

**Objektnummer: 3610\_7230**

**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>	100,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 52,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,20
<b>Gesamtmiete</b>	1.875,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.475,01 €
<b>Kaltmiete</b>	1.875,00 €

## 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

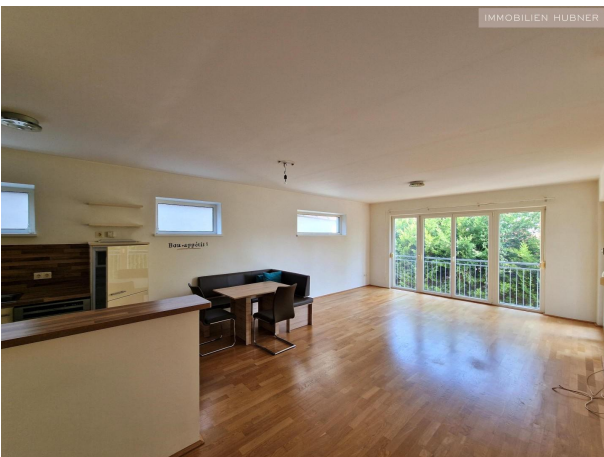


IMMOBILIEN HUBNER

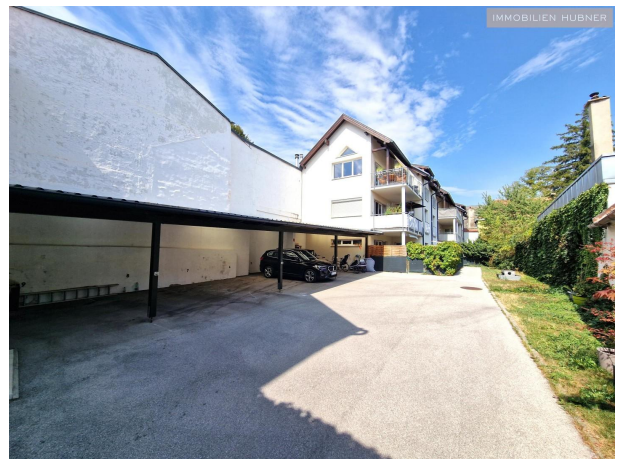
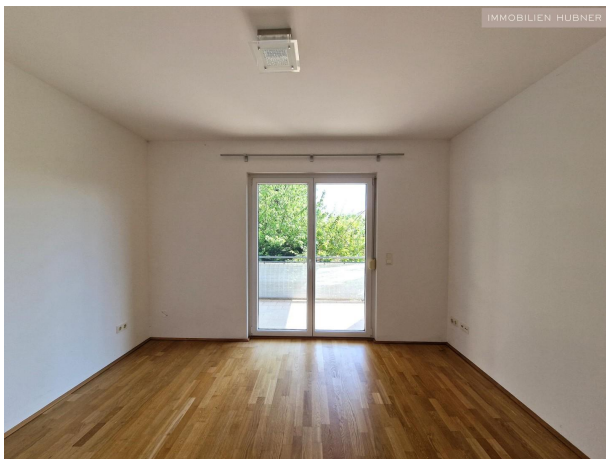


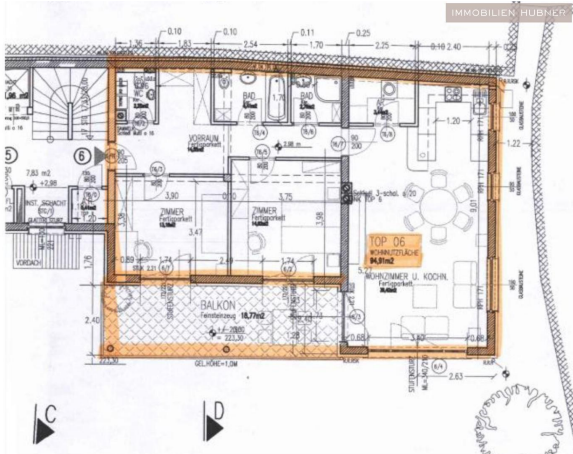
IMMOBILIEN HUBNER







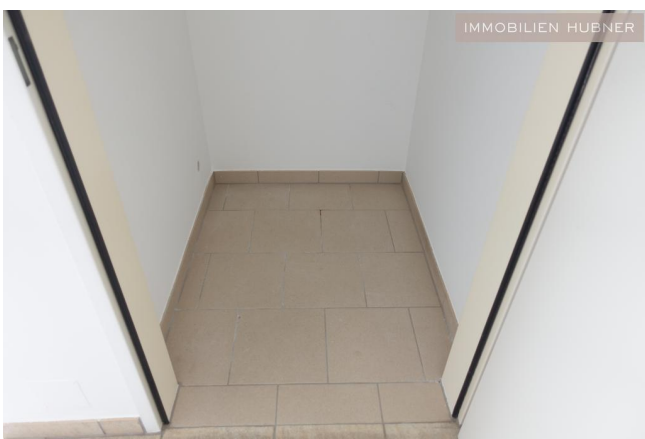




IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

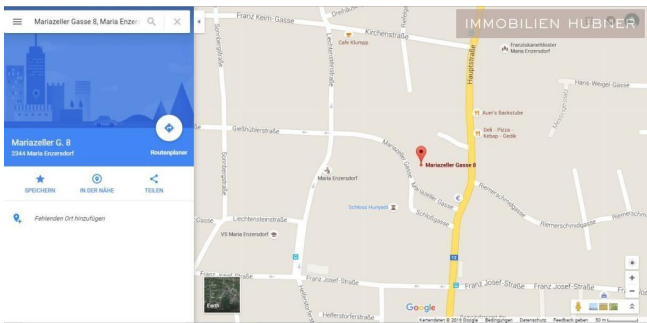


IMMOBILIEN HUBNER





IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER

# IMMOBILIEN HUBNER



## Objektbeschreibung

Hofseitige, top aufgeteilte 3-Zimmer-Neubau-Wohnung (96,06m<sup>2</sup>) /// 2 Badezimmer, 2 WCs /// + 12m<sup>2</sup> Balkon!!! moderner Neubau in der ruhigen, aber dennoch zentralen Mariazellergasse in Maria Enzersdorf nahe der Wiener Stadtgrenze!!! Auf Wunsch kann ein KFZ Stellplatz im Innenhof á € 50,- brutto/Monat angemietet werden. RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum und Flur
- großzügiger Wohnraum mit halboffener Küche
- 2 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und WC
- Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum
- großer Balkon zum Innehof
- Kellerabteil

**BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE**

- süper großer Balkon
- optional KFZ Abstellplatz möglich
- tolle Raumaufteilung
- hofseitig, sehr ruhig
- Parkettboden
- elegante Marken-Einbauküche hochwertigen Markengeräten
- 2 Badezimmer
- 2 WCs
- Fahrradabstellraum
- großes Kellerabteil

**WEITERE MONATLICHE KOSTEN**

- Gas (Heizung, Warmwasser) und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet
- ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä.

**ERSTZAHLUNG**

- Kautions: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

**VERTRAGSBEDINGUNGEN**

- Befristung: 5 Jahre (Verlängerung möglich - kein Eigenbedarf)
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete

**KONTAKT:** Herr Robert Mobil: 0664 88 296 010 Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	1475,0	zzgl
		1	10%
			USt.
Betrieb	€	229,54	zzgl
skoste			10%
n			USt.
Umsatz	€	170,45	
steuer			

-----  
Gesam € 1875  
tbetrag  
-----

-----  
Heizwä 52.8 k  
rmebedWh/(m<sup>2</sup>  
arf: a)  
Klasse C  
Heizwä  
rmebed  
arf:  
Faktor 1.2  
Gesam

tenergi  
eeffizie  
nz:  
Klasse C  
Faktor  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz: