

## **3-Zimmer-Neubauwohnung im Dachgeschoß mit 10,71m<sup>2</sup> großer Außenfläche**



Wohnbereich

**Objektnummer: 3610\_7321**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung - Etage                         |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                              |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                               |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2015                                    |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                                |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                                  |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 76,00 m <sup>2</sup>                    |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                                       |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                       |
| <b>WC:</b>                           | 1                                       |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                       |
| <b>Terrassen:</b>                    | 1                                       |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | <b>B</b> 27,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | <b>A</b> 0,79                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.295,00 €                              |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 989,81 €                                |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.295,00 €                              |

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Fried

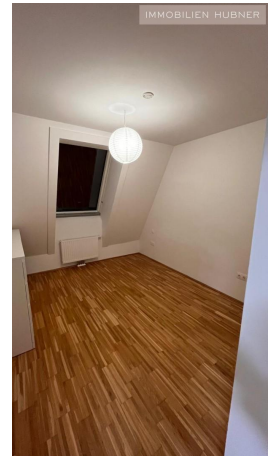
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

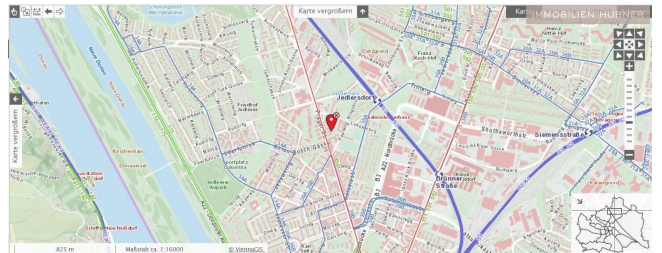
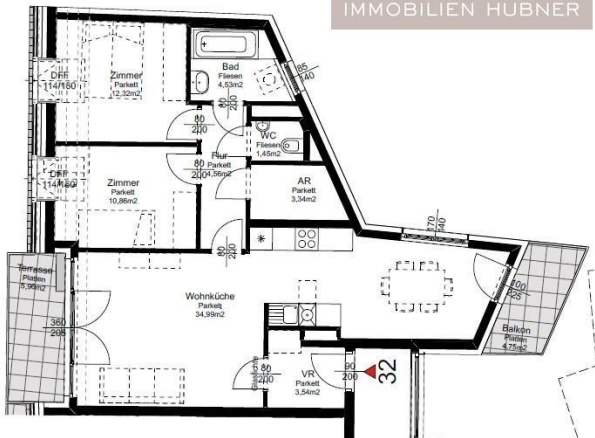
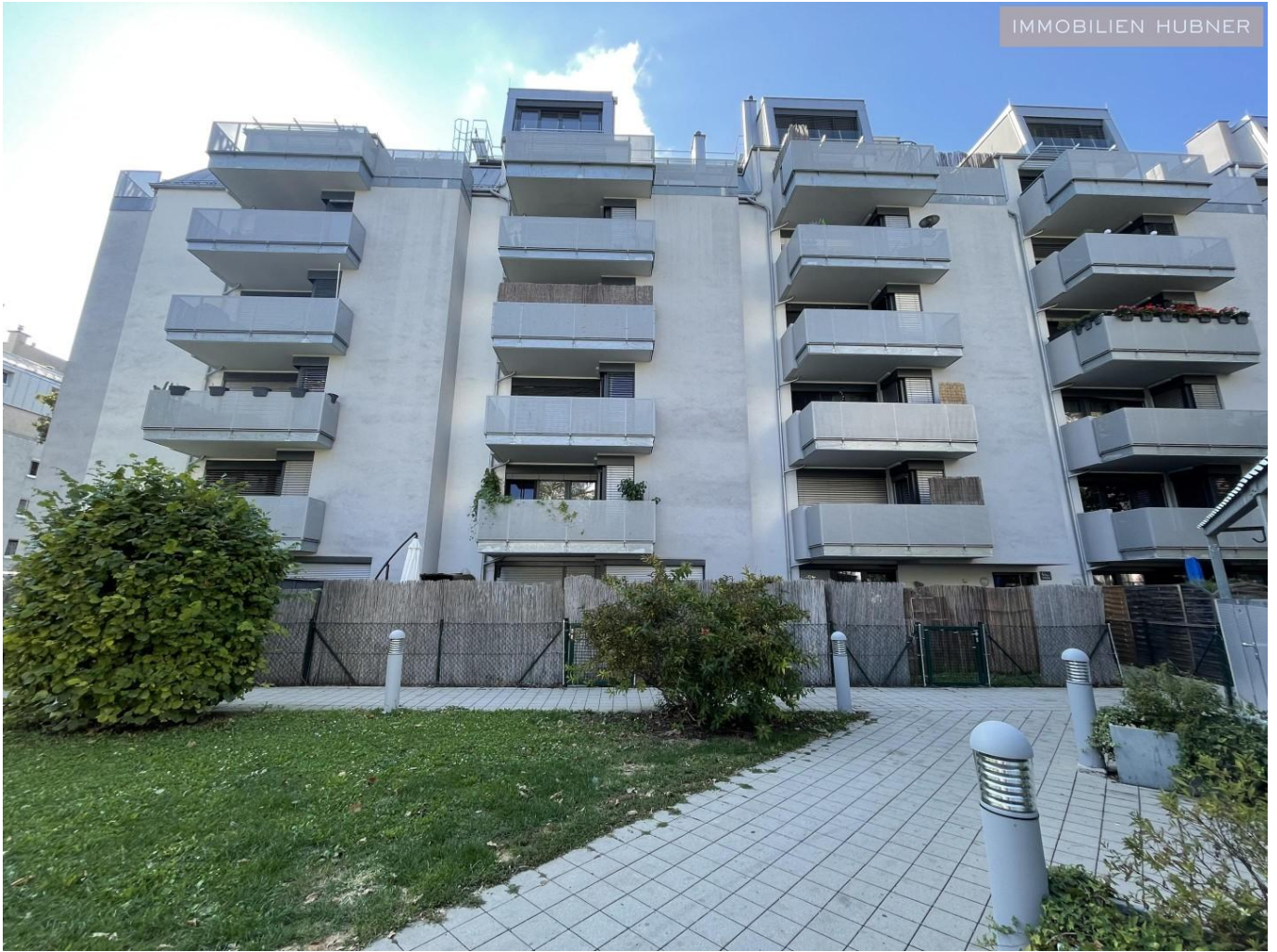
H +43 664 88 730 881

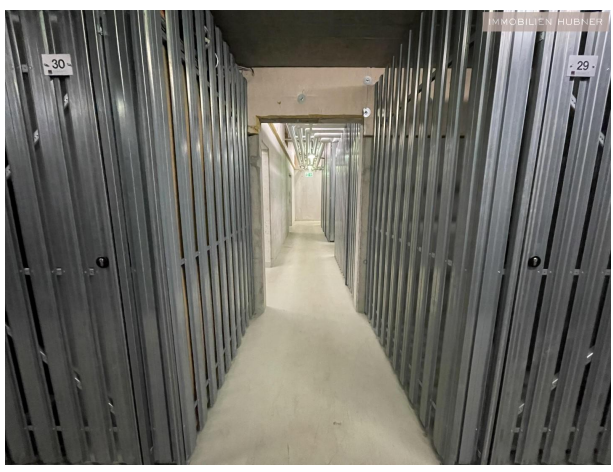
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

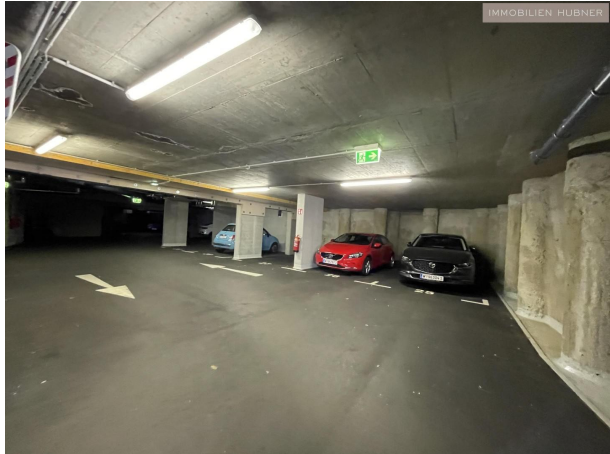
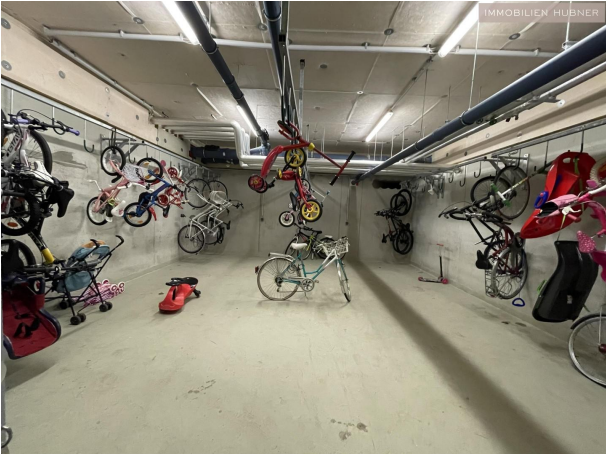




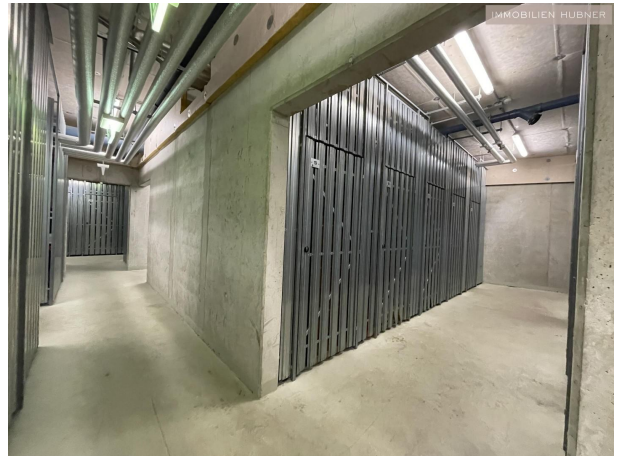
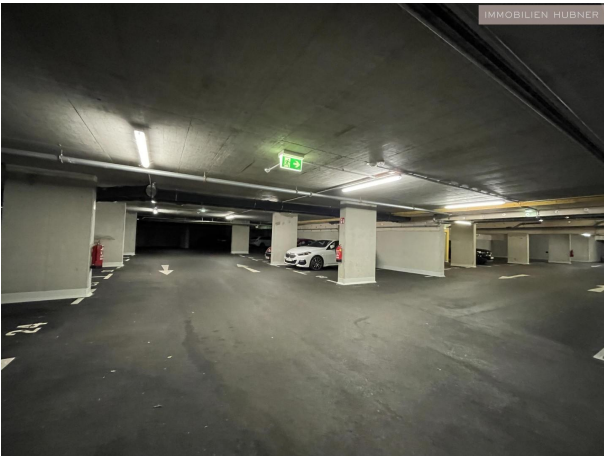




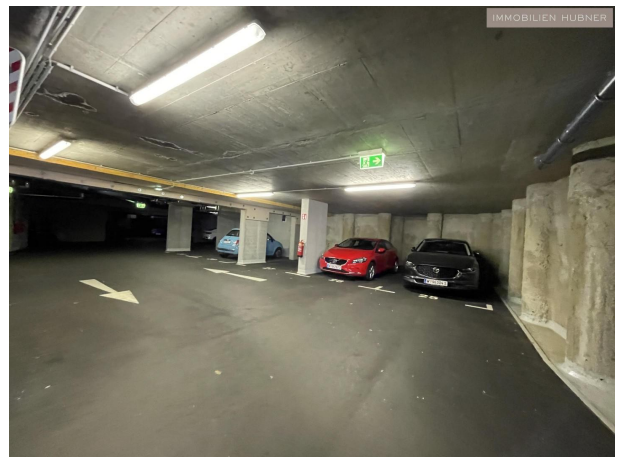
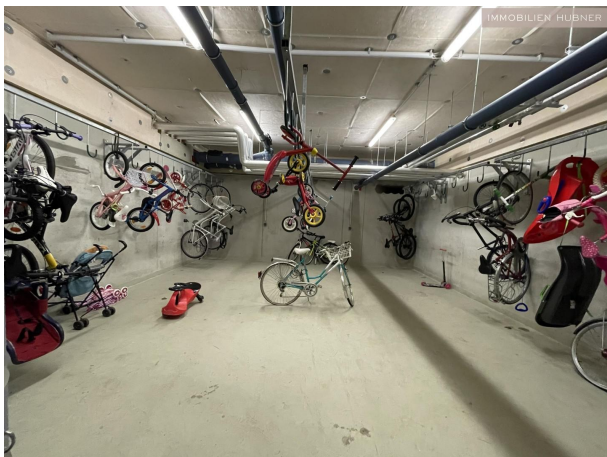


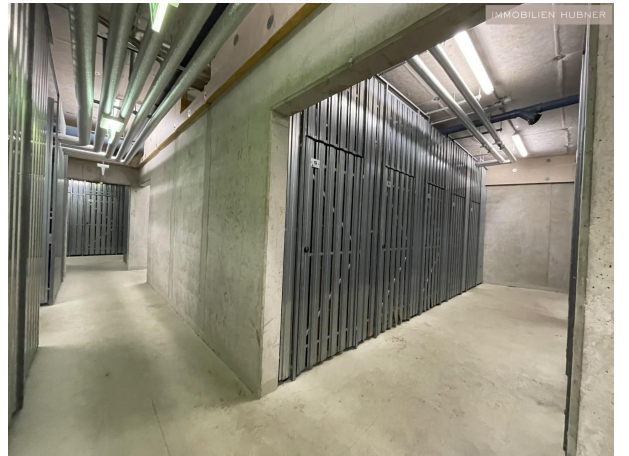
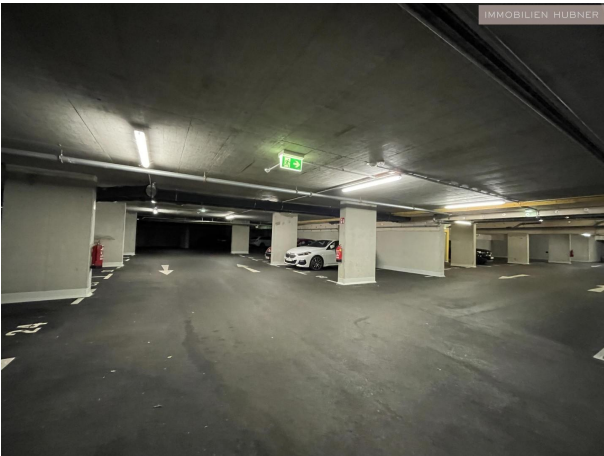














## Objektbeschreibung

Hopfengasse beim FAC-Platz! 3-Zimmer Neubauwohnung (75,59 m<sup>2</sup>)! Freifläche 10,71 m<sup>2</sup> = Terrasse 5,96m<sup>2</sup> und Balkon 4,75m<sup>2</sup> Top-Ausstattung! Optimale Infrastruktur!! Die Wohnung befindet sich im DG! Ablöse für Lampen: EUR 300 für 11 Stück montierte Lampen (Vorzimmer, Wohnzimmer, Küche, Essbereich, Gang, Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Bad x2, WC, Abstellraum). 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 • 2 Zimmer • Bad mit Badewanne mit Duschmöglichkeit, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper • WC mit Waschbecken • Abstellraum • Balkon (Norden) • Terrasse (Süden) • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • große Außenfläche • 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 Kautions • 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 3250,- IHRE MAKLERIN Frau Kerstin Fried Mobil: +43 664 88 730 881 Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

|         |   |        |                     |
|---------|---|--------|---------------------|
| Miete   | € | 989,81 | zzgl<br>10%<br>USt. |
| Betrieb | € | 187,46 | zzgl<br>10%<br>USt. |
| skosten |   |        |                     |
| Umsatz  | € | 117,73 |                     |

steuer

-----  
-----  
Gesam €        1295  
tbetrag  
-----

-----  
Heizwä 27.43 k  
rmebedWh/(m<sup>2</sup>  
arf:    a)  
Klasse B  
Heizwä  
rmebed  
arf:  
Faktor 0.79  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz:  
Klasse A  
Faktor  
Gesam  
tenergi  
eeffizie  
nz: