

**Vollmöbliert gegen geringe Ablöse!!! Neubauwohnung mit  
7,26m<sup>2</sup> großem Balkon**



Top 2-10 noch vermietet

**Objektnummer: 3610\_7463**

**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>	51,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</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>	849,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	645,31 €
<b>Kaltmiete</b>	849,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Kerstin Fried**

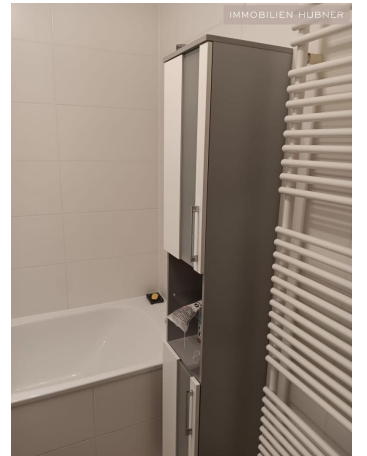
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

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

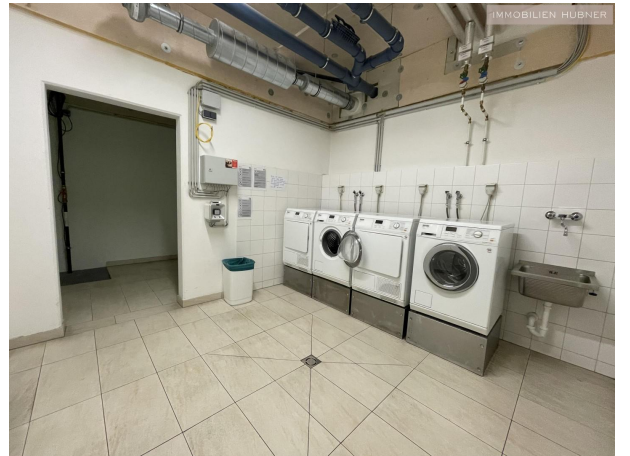
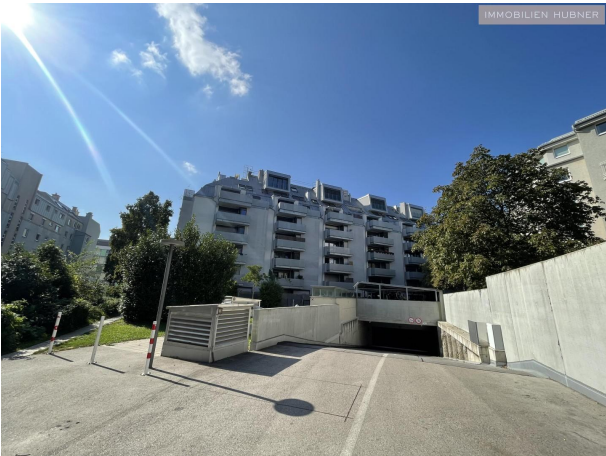










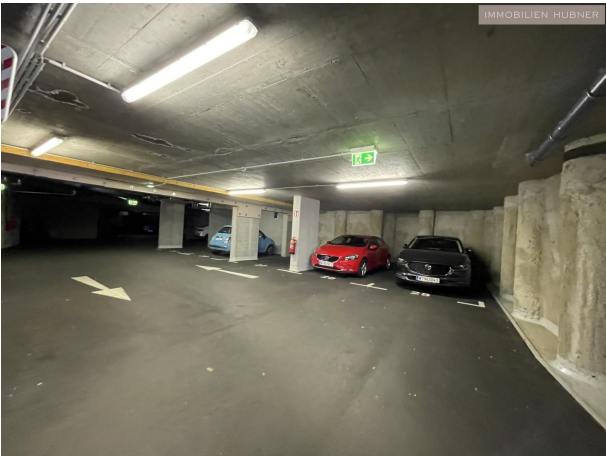




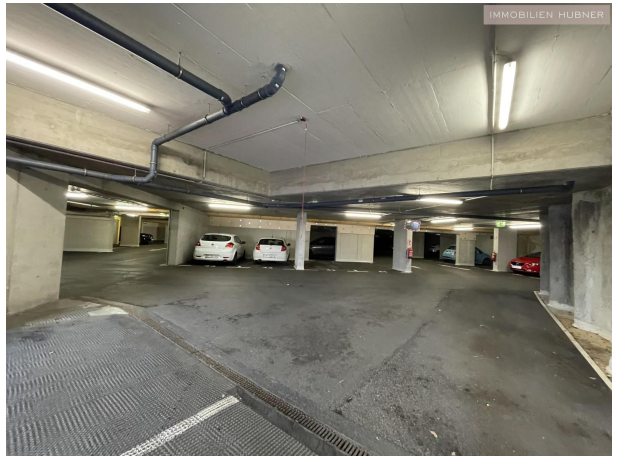
IMMOBILIEN HUBNER

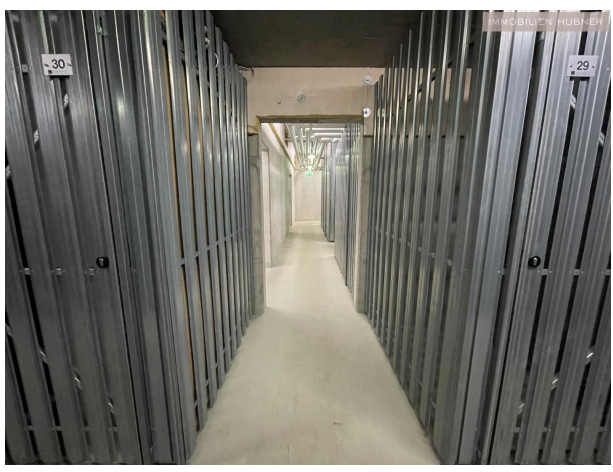
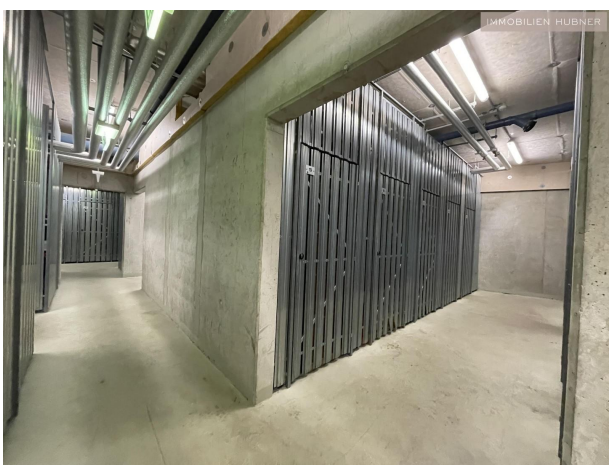
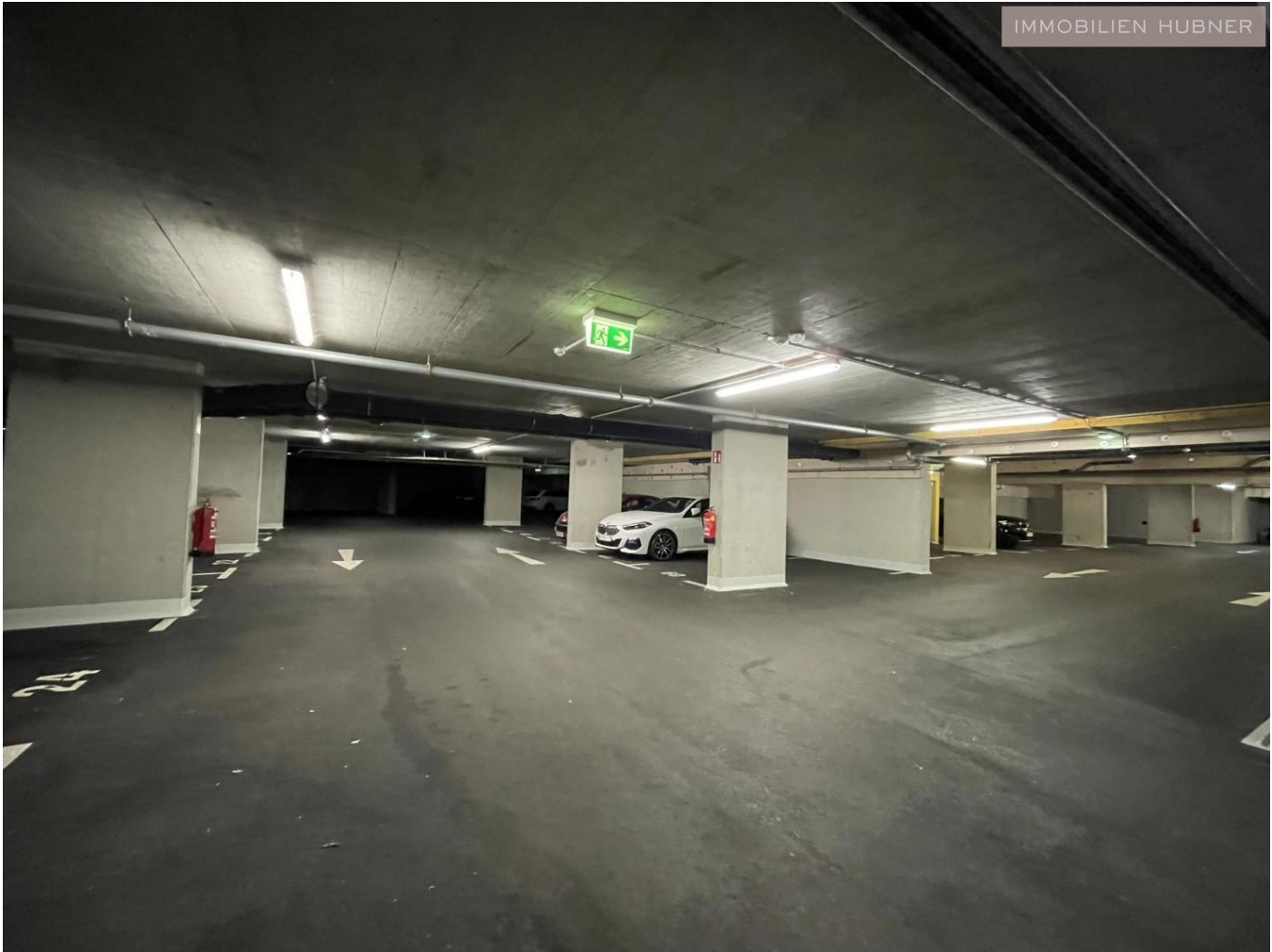


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER







## Objektbeschreibung

Der aktuelle Mieter würde die Möblierung samt Inventar abgeben! Zahnbürste und Koffer schnappen und sofort einziehen! Hopfengasse beim FAC-Platz! 2-Zimmer Neubauwohnung (50,96m<sup>2</sup>)! Balkon (7,26m<sup>2</sup>)! Top-Ausstattung! Optimale Infrastruktur!! Die Wohnung befindet sich im 1. 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 Badewanne mit Duschmodöglichkeit, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper • WC mit Waschbecken • Abstellraum • Balkon (Osten) • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • großer 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 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 • Kündigungsfrist: 12 Monate (mieterseitig) • Kündigungsfrist: 3 Monate • gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 2125 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	€	645,31	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	126,51	zzgl 10% USt.
n			
Umsatzsteuer	€	77,18	
-----			
Gesamtbetrag	€	849	
g			
-----			
Heizwärmebe 27.43			

darf: kWh/(m<sup>2</sup>a)

Klasse Heizw B

ärmebedarf:

Faktor Gesa 0.79

ntenergieeffiz

ienz:

Klasse Faktor A

Gesamtenergi

eeffizienz: