13m² Süd-Balkon! Top-Ausstattung! ERSTBEZUG im "The Vineyard"!!! HOFRUHELAGE!

Wohnküche

Objektnummer: 3610_7466

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	8,64 m²
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,77
Gesamtmiete	1.195,00 €
Kaltmiete (netto)	1.086,36 €
Kaltmiete	1.195,00 €

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

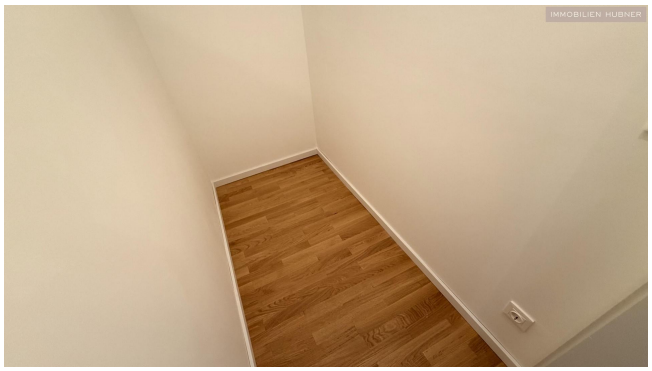
IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

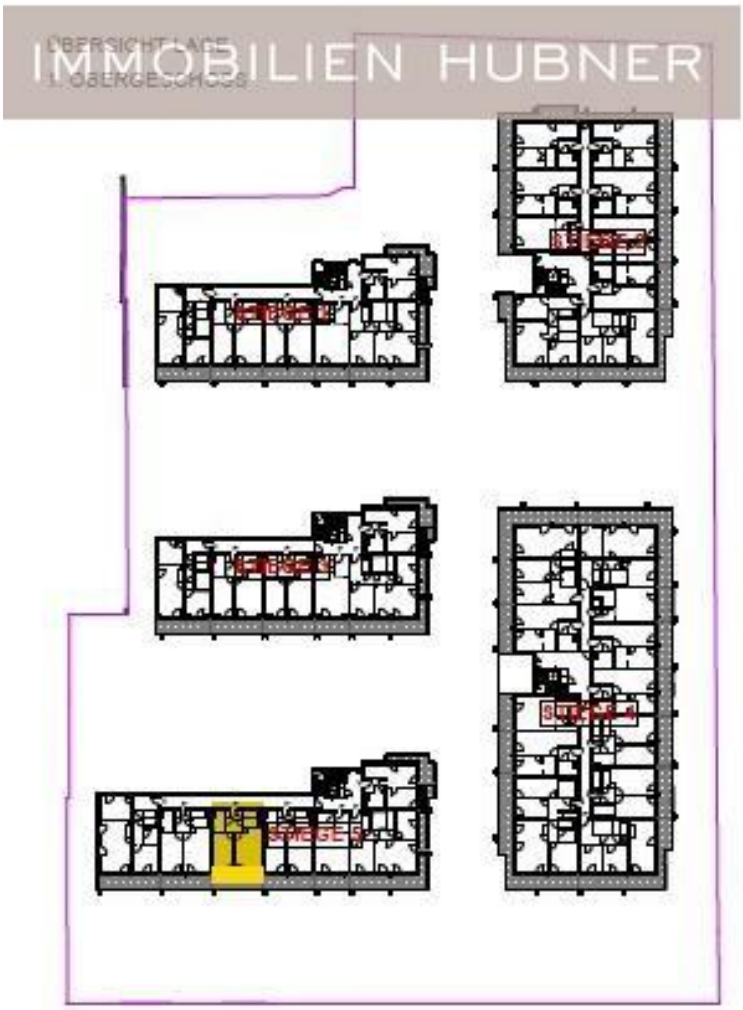

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER

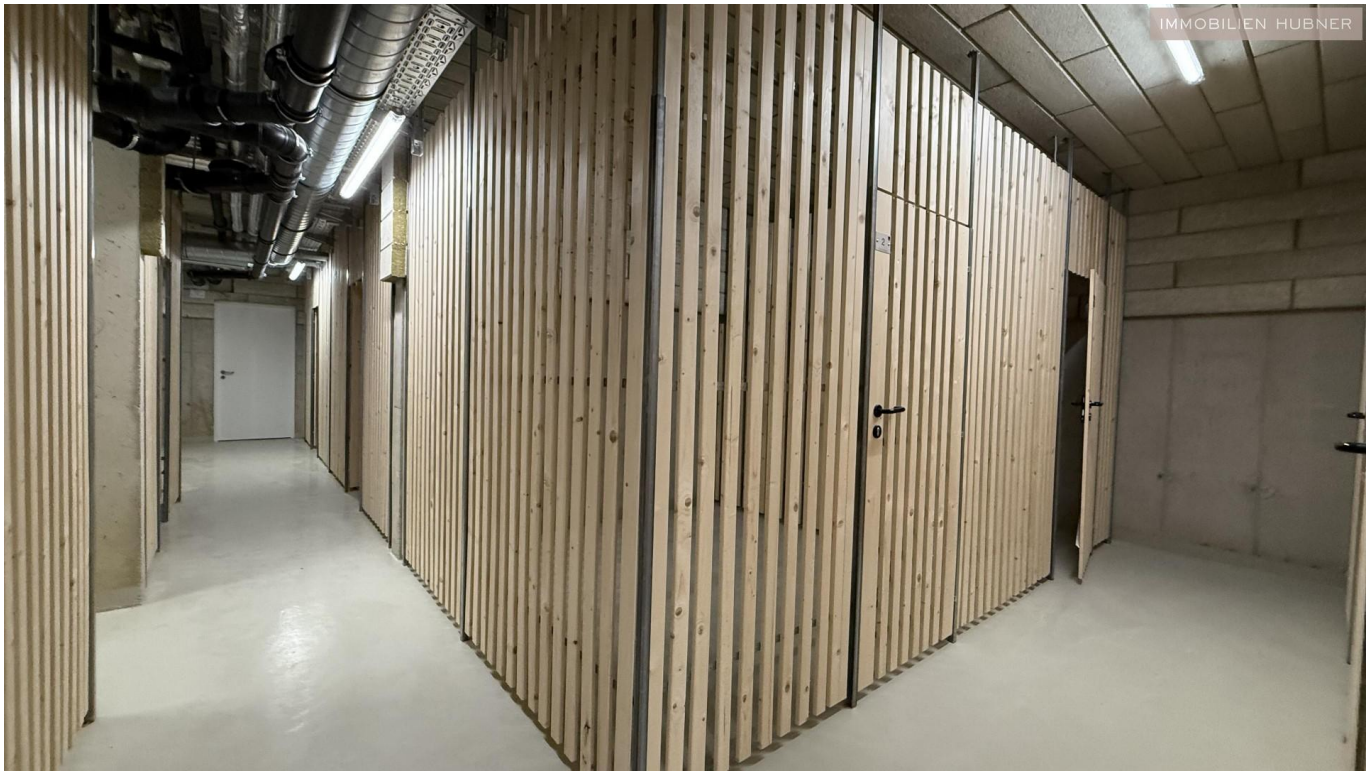
IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBN
BAD
5,13 m²
VR
6,10 m²
AR
2,04 m²
KS
GS
WOKÜ
19,50 m²
ZI 1
14,15 m²
BALKON
12,84 m²

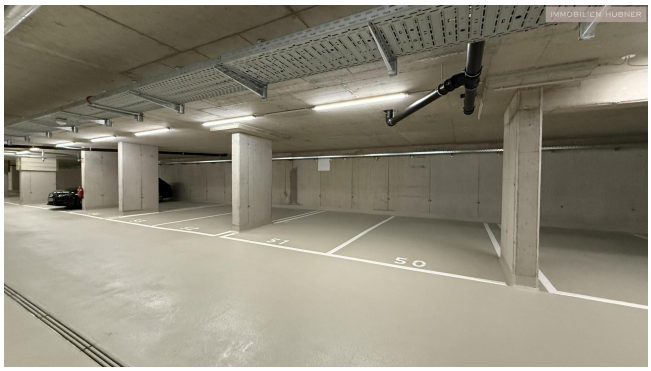

IMMOBILIEN HUBNER
ÜBERSICHT LAGE
1. OBERGESCHOSS

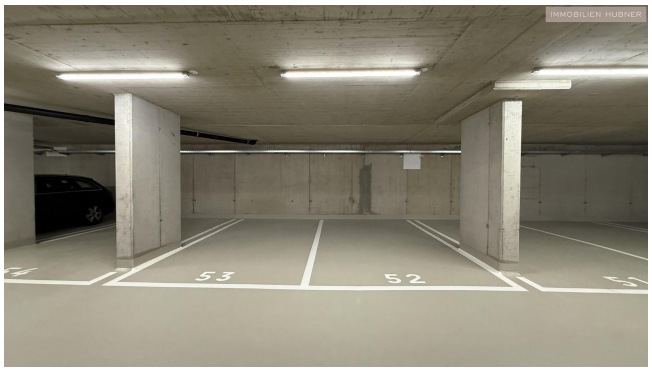
IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER


IMMOBILIEN HUBNER

IMMOBILIEN HUBNER


IMMOBILIEN HUBNER
50



IMMOBILIEN HUBNER

Objektbeschreibung

THE VINEYARD! ERSTBEZUG! Zur Vermietung gelangt diese wunderschöne 2-Zimmer Neubau-Wohnung (47,73m² Wohnfläche) mit einem sensationellen 12,84m² Balkon und 8,64m² Kellerabteil in zentraler Lage in Maria Enzersdorf.

Die hochwertige Ausstattung erfüllt alle Anforderungen modernen Wohnens. Im Untergeschoß ist der Wohnung ein großzügiges Kellerabteil zugeordnet und es gibt mehrere Möglichkeiten Fahrräder abzustellen.

Bei Bedarf kann ein Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage um 90 Euro/Monat inkl Bk und Mwst angemietet werden.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN
• Vorraum mit viel Platz für Garderobe (6,10m²)
• Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche (19,50m²)
• Schlafzimmer (14,15m²)
• Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss (4,13m²)
• Abstellraum (2,04m²)
• Balkon (12,85m²)
• großes Kellerabteil (5,98m²)
• Garagenplätze bei Bedarf

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK
• hervorragende, zeitgemäße Ausstattung
• durchdachte Raumaufteilung
• großzügigen Fensterfronten
• zentrale Lage, trotzdem ruhig
• Fernwärme
• Fußbodenheizung
• elektr. Raff-Stores
• große Außenfläche
• frostsicherer Wasseranschluss im Außenbereich
• absolut modern und schick
• elegante Designer-Einbauküche mit hochwertigen MIELE-Elektrogeräten
• Die mit Wein verwachsenden Pergolen fügen sich perfekt und harmonisch in das wunderbare Weinbaugebiet und THE VINEYARD ein.
• großes Kellerabteil mit Steckdose
• Garagenplatz bei Bedarf
• toller Gemeinschaftsgarten
• Wohnen in Top-Lage direkt im Grüngürtel in Maria Enzersdorf
• ausgezeichnete Infrastruktur (Supermarkt, Schule, Ärzte, Öffis)
• alle Dinge des täglichen Bedarfs erledigen Sie in Gehdistanz

• optimale Anbindung an die Autobahn sowie ans öffentliche Verkehrsnetz
• nur 10 Gehminuten bis zum Zug (ÖBB)
• nur wenige Minuten von der Mödlinger Innenstadt entfernt
• beste Erreichbarkeit: Wiener Innenstadt 25 Min, SCS 10 Min, Wiener Hauptbahnhof (20 min), nächste U-Bahn-Station: U6-Siebenhirten, Badner Bahn Südstadt

WEITERE MONATLICHE KOSTEN
• Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet
• ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä.

ERSTZAHLUNG
• Kaution: 3 Monatsmieten
• Erste Monatsmiete
• Vertragserrichtung

VERTRAGSBEDINGUNGEN
• Befristung: 5 Jahre
• Kündigungsverzicht: 12 Monate
• Kündigungsfrist: 3 Monate
• benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): doppelte Monatsmiete
• der Mietzins ist gemäß VPI wertgesichert

BENÖTIGTE UNTERLAGEN FÜR ANMIETUNG
• Mietanbot (erhalten Sie von uns)
• Selbstauskunft (erhalten Sie von uns)
• Lichtbildausweis
• 3 aktuelle in Österreich oder der EU ausgestellte Lohnzettel oder ein offizieller Einkommenssteuerbescheid vom zuständigen Finanzamt

Für nähere Informationen und um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren stehe ich Ihnen sehr gerne zur Verfügung.

KONTAKT
Kerstin Fried
Mobil: +43 664 88 730 881
Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com
___Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1086,36	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	108,64	
Gesamtbetrag	€	1195	
Heizwärmebedarf:	35.0 kWh/(m²a)		
Klasse	B		

Heizwärmebedarf:
Faktor Gesamtenergie 0.77
effizienz: