

**Nachhaltiges Wohnen in Essling, in deckengekühlter
Ruhelage, große Terrasse und Garten (mehrere
Wohnungen mit unterschiedlichen Größen)**



Wohnküche

Objektnummer: 3610_7759

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,51 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	13,10 m ²
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Gesamtmiete	1.388,93 €
Kaltmiete (netto)	1.111,95 €
Kaltmiete	1.388,93 €

Ihr Ansprechpartner

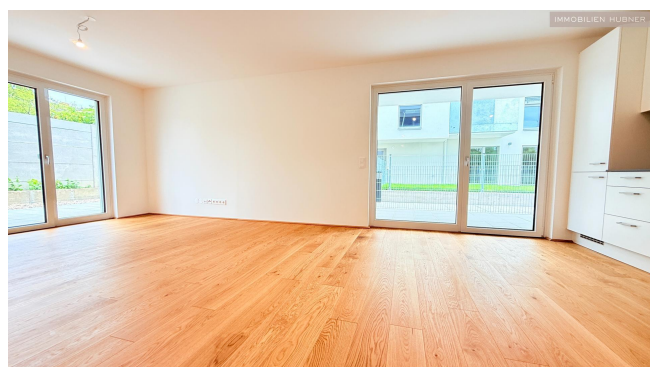


Anette Mazanec

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

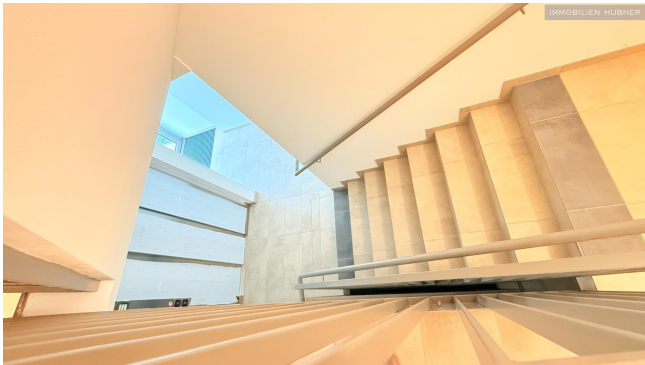
H +43 664 44 888 79

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











Objektbeschreibung

Sie suchen für sich und/oder Ihre PartnerIn bzw. Ihre Familie eine besonders ansprechende und brandneue Mietwohnung in einer brandneuen Wohnanlage in der Schafflerhofstrasse? Umgeben von viel Grün, ruhig gelegen, geräumig, gemütlich und eventuell mit Garten oder Terrasse. Sie möchten gerne Ihre Ruhe genießen können und in herrlicher Umgebung mit einem Glaserl Wein, ... auf das schöne Leben anstoßen!

Wir haben diese Wohnung für Sie gefunden!

Weitere Wohnungen in der Anlage frei zwischen 45 m² und 90 m² sowie zusätzlicher Anmietung eines Stellplatzes. (€ 150,- inkl. MwSt)
Stellplatz via App steuerbar.

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Große Auswahlmöglichkeit an Objekten mit Terrasse, Garten, Loggia, oder Balkon
- Erstbezug
- Deckenkühlung und Deckenheizung durch eine energieeffiziente Luftwärmepumpe (Gartenwohnungen mit Fussbodenheizung)-Betonkernaktivierung
- Nah an den Öffis, mit perfekter Verkehrsanbindung
- herrlich zum Spaziereingehen, Joggen, Radfahren, Erholen, Wandern, Schwimmen, ...
- Echtholzparkett in Eiche • Zähler: in jeder Wohnung für Kalt - und WW sowie Heizung bzw. Kühlung
- 3-fach Wärmeschutzverglasung
- Designküche mit Induktionsherd-voll ausgestattet mit Kühl- und Gefrierkombination, Geschirrspüler, Einbauherd, Umluft, ...•
- elektrische Raffstores für alle Fenster
- Außenwasseranschluss, Außensteckdosen und Beleuchtung
- Einlagerungsräume mit Stecker und Licht und an jeweilige Wohnung angebunden
- Waschmaschinenanschluss
- Garagen und E- Tankstellen
- Kinderwagen und Fahrradabstellräume-mit Ladestation für E-Bikes
- Kinderspielplatz
- Kellerabteil

RAUMAUFTEILUNG

- geräumiger Vorraum
- modernes und großes Wannenbad mit Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

- separates WC
- Designwohnküche ca. 30 m2 mit Ausgang auf die Terrasse
- 2 Schlafzimmer ca. 10 m2 und 12 m2
- Terrasse und Garten ca. 43 m2

ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG GRÄTZL UND UMGEBUNG

26A Richtung Kagran U1 Bahn in 7 Minuten, Richtung Großenzersdorf in 8 Minuten, 88A Richtung Seestadt U1 Bahnstation in 20 Minuten, Richtung Essling Station in 22 Minuten

- Natur vor der Haustüre, angenehme Stadtrandssituation
- gute Infrastruktur, Nahversorger, Billa, Spar, Blumengärtnerei, Grätzlwirt

ERSTZAHLUNG

- 4 BMM Kautions
- erste Monatsmiete im Voraus

WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Warmwasser € 41,11
- Heizkosten € 30,83

Miete inklusive Betriebskosten und MwSt. € 1.471,15

- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet (Wien Energie bzw. Netznutzung Wiener Netze)
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 10 Jahre
- Kündigungsverzicht: 36 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): Die Miete sollte maximal 40% des Nettoeinkommens betragen, sollte zumindest die 50% Quote erfüllt sein, kann eine höhere Kautions hinterlegt werden

Falls Sie Fragen haben oder einen Beratungsterminwünschen, stehe ich Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.

KONTAKT
Frau Anette Mazanec

Tel: +43 664 44 888 79

Email: anette.mazanec@hubner-immobilien.com

Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1111,95	zzgl 10% USt.
-------	---	---------	---------------

Betriebskosten	€	150,72	zzgl 10% USt.
----------------	---	--------	---------------

Umsatzsteuer	€	126,27	
--------------	---	--------	--

Gesamtbetrag € 1388,93

Heizwärme 28.01
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf:
Faktor Gesamtenergieeffizienz: