

**SMART HOME + SONNE + TRAUMLAGE +
Neubauwohnung in der Zieglergasse + AB AUGUST!!**



Wohnküche

Objektnummer: 3610_7769

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	53,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,13 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.460,00 €
Kaltmiete (netto)	1.202,75 €
Kaltmiete	1.460,00 €

Ihr Ansprechpartner



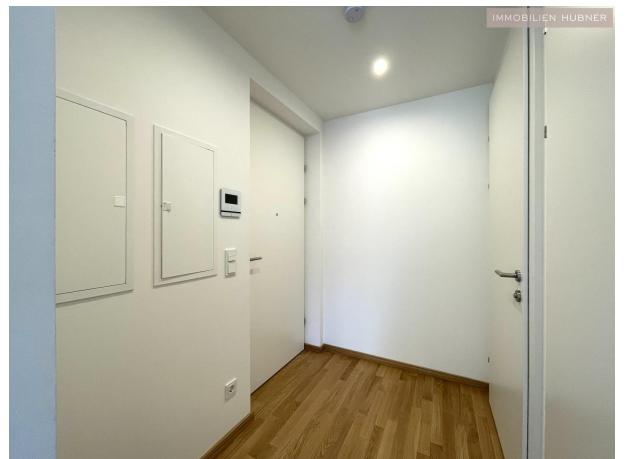
Robert Fried

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

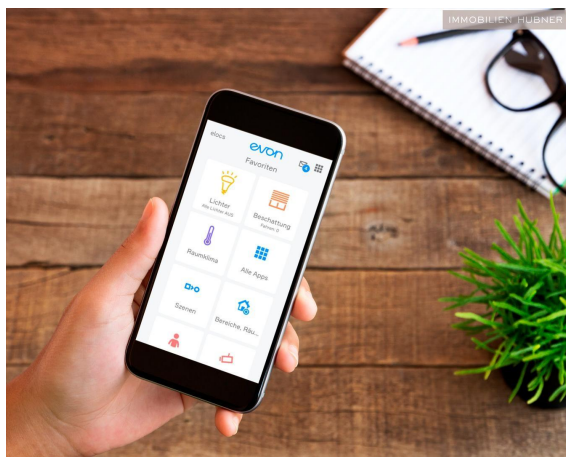
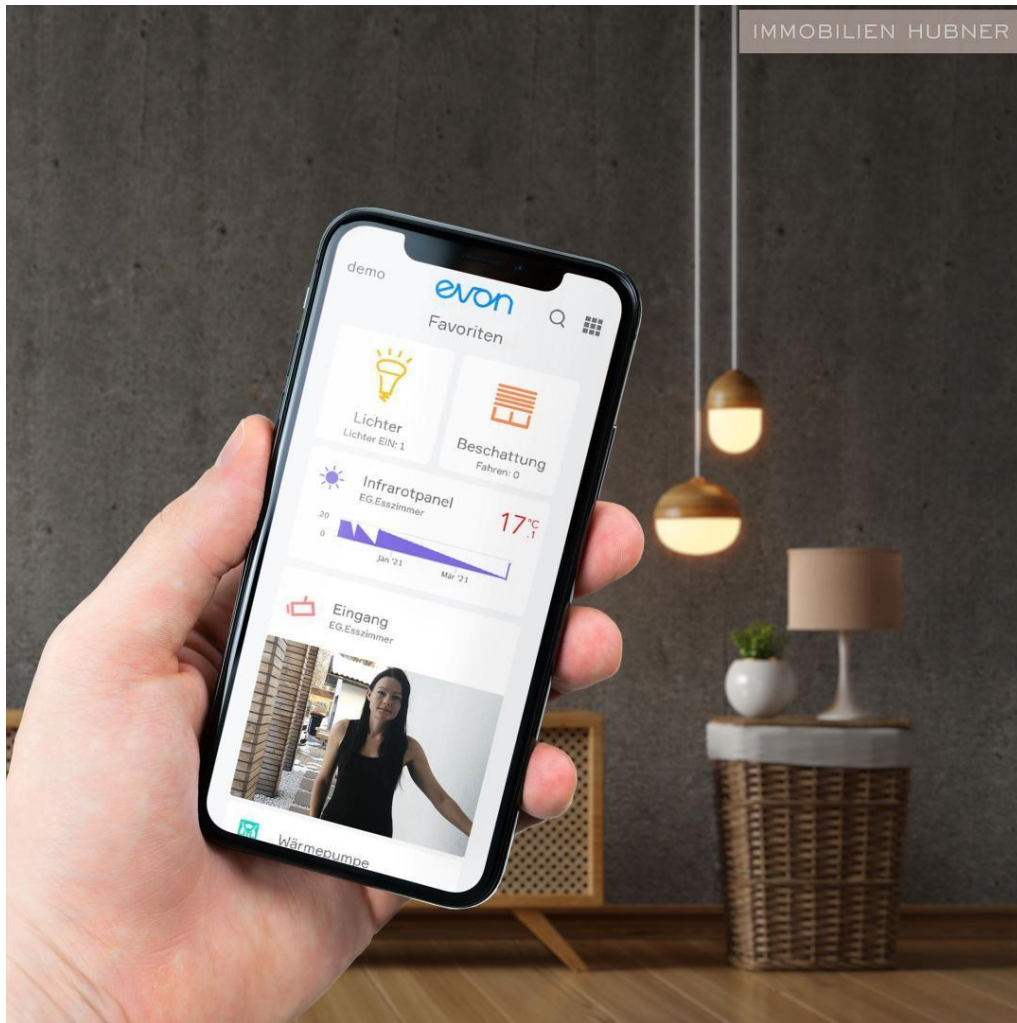
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

















Objektbeschreibung

WOHNFÜHLERLEBNIS "BENEDIKT" - TRENDIGER LIFESTYLE MIT URBANEM FLAIR

2 Zimmer - Neubauwohnung mit 52,32m² Wohnfläche, davon 3,30m² Loggia!

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock und ist westseitig zur Zieglergasse orientiert.

Klicken Sie die Fotostrecke bis zum Ende, um die Fotos mit Möblierungsvorschlägen zu sehen.

Mit der Fertigstellung 2022 des Wohnprojekts "BENEDIKT" wurden mitten im Herzen des siebten Bezirks diese einzigartige Wohnung geschaffen.

Das hochmoderne Gebäude bietet technische Raffinessen und beeindruckt durch hochwertige Ausstattungsmerkmale am Puls der Zeit.

Erleben Sie Stadt und Lifestyle in unzähligen Einrichtungen und profitieren Sie von den Lage-Highlights in unmittelbarer Nähe. Die Supermärkte Hofer und Billa befinden sich ebenso, wie ein Bipa Drogeriemarkt in unmittelbarer Nähe. Zahlreiche Restaurants und Cafes lassen die Herzen aller Kulinarik-Liebhaber höherschlagen. Der Sophienpark, das Haus des Meeres und viele andere Freizeiteinrichtungen können fußläufig in wenigen Minuten erreicht werden. Zwei Fitnesscenter befinden gleich um die Ecke. Die U6 Station Burggasse ist nur 600m entfernt, die U3 Station Zieglergasse nur 800m.

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum und Garderobe
- Wohnzimmer
- offene Küche
- Schlafzimmer mit Schrankbereich
- Bad mit Badewanne und Waschbecken
- WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Loggia
- Pflanztröge
- Kellerabteil (ca. 2m²)

HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Baujahr 2022
- Top-Ausstattung
- raumhohe Tischlerküchen mit MIELE - Geräten (Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug, Geschirrspüler, Spüle
- und „Dekton“-Arbeitsplatte (besonders kratzfest, fleckenbeständig, feuer- und hitzebeständig)
- SPECIAL FEATURES wie evon smart home
- ganz einfach alle Lichteinstellungen (an/aus/Effekte) über die App steuern

- Außenjalousien bzw. Markisetten (bei Dachflächenfenstern) aktiv über die App öffnen oder schließen oder gar die optimale Einstellung dem Online-Wetterdienst überlassen
- Heizung / Raumthermostat / Temperatur effizient über die App steuern (zentrale Wetterstation)
- Sicherheitsfunktionen wie Klingeltaster, Kamera an der Tür von der App aus überwachen
- kabelbasiertes System, dadurch können alle Funktionen auch ohne die App gesteuert werden
- Zentraltaster für sämtliche Lichter, Jalousien, Aufzug wird geholt.
- Hauseingangstür öffnen aus der App (z.B. dem Postboten öffnen, wenn man nicht zuhause ist)
- kompatibel mit den Sprachsystemen: amazon Alexa, PHILIPS hue, NETATMO, schlotterer, Sonos und Google Nest Hub
- Videosprechanlage
- Renz Paketboxen inklusive Renz Schlüsselboxen
- digitales Schwarzes Brett
- Ihr direkter Draht zur Hausverwaltung mittels moderner Mieter-App
- bereits mit ausgewählten Küchenkräutern bepflanzte Tröge mit Tröpfchenbewässerung am eigenen Balkon

WEITERS BIETET DAS HAUS

- Gemeinschaftsraum/Kinderspielraum mit Küche
- 2 Fahrradabstellräume
- ÖGNI-Zertifizierung (ÖKO-Nachhaltigkeit) beauftragt
- Kellerabteil ca. 2m²

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Straßenbahnlinien 49, 5, (18, 6)
- Autobuslinie 48A, 13A
- U6 (Burggasse), U3 (Zieglergasse)

ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

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

ERSTZAHLUNG

- € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung
- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

VERTRAGSBEDINGUNGEN

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

BESUCHEN SIE DIE WEBSEITE UND ERFAHREN SIE ALLES ÜBER "BENEDIKT":
www.benedikt7.at

WIR SIND IHR MAKLER UND FREUEN UNS ÜBER IHRE KONTAKTAUFNAHME:

Kerstin Fried
Mobil: +43 664 88 730 881
Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com

Robert Fried
Mobil: +43 664 88 296 010
Email: robert.fried@hubner-immobilien.com

_____Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:			
Miete	€	1202,75	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	124,52	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	132,73	

Gesamtbetrag	€	1460	

Heizwärmebedarf:	26.1 kWh/(m²a)		
Klasse	B		
Heizwärmebedarf:			
Faktor Gesamtenergieeffizienz:	0.8		
effizienz:			
Klasse Faktor Gesamtenergieeffizienz:	A		
energieeffizienz:			