

**Nachhaltiges Wohnen in Essling, in deckengekühlter
Ruhelage und 2 Terrassen(mehrere Wohnungen in
unterschiedlicher Größe verfügbar!)**



Herrlicher Wohnraum

Objektnummer: 3610_7772

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,17 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Gesamtmiete	983,34 €
Kaltmiete (netto)	779,17 €
Kaltmiete	983,34 €

Ihr Ansprechpartner



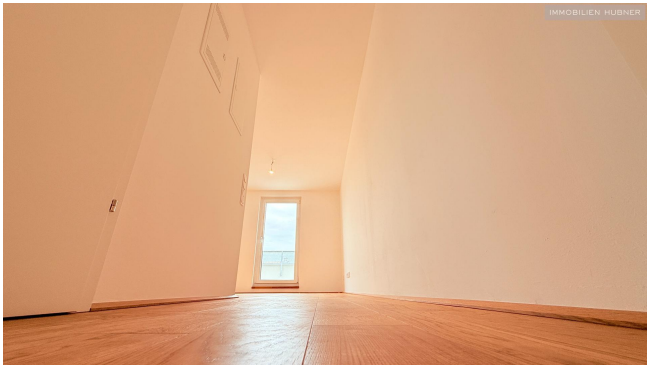
Anette Mazanec

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

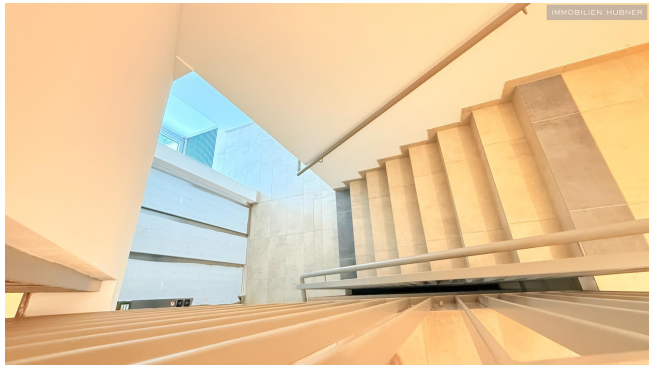
H +43 664 44 888 79

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, 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 45m² und 90m² sowie zusätzlicher Anmietung eines Stellplatzes. (€ 150,- inkl. MwSt)

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• herrlich zum Spaziergehen, 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
- Nah an den Öffis und perfekte Verkehrsanbindung• 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 Duschbad und WC
- große Designwohnküche ca. 34 m² mit Ausgängen auf die Terrasse
- Schlafzimmer ca. 13 m² mit Ausgang auf die Terrasse

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 € 31,30
- Heizkosten € 23,48

Miete inklusive Betriebskosten, WW und Heizkosten sowie MwSt. € 1.045,94

- 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.comAngaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	779,17	zzgl 10% USt.
-------	---	--------	---------------

Betriebskosten	€	114,77	zzgl 10% USt.
----------------	---	--------	---------------

Umsatzsteuer	€	89,4	
--------------	---	------	--

Gesamtbetrag € 983,34

Heizwärme 28.01
bedarf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebe
bedarf:
Faktor Gesamtenergie
effizienz: