

Sonnengeküsste 4 Zimmerwohnung mit Terrasse und Erstbezug!



Wohnraum mit Küche

Objektnummer: 3610_7773

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:	90,86 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Gesamtmiete	1.713,61 €
Kaltmiete (netto)	1.357,94 €
Kaltmiete	1.713,61 €

Ihr Ansprechpartner

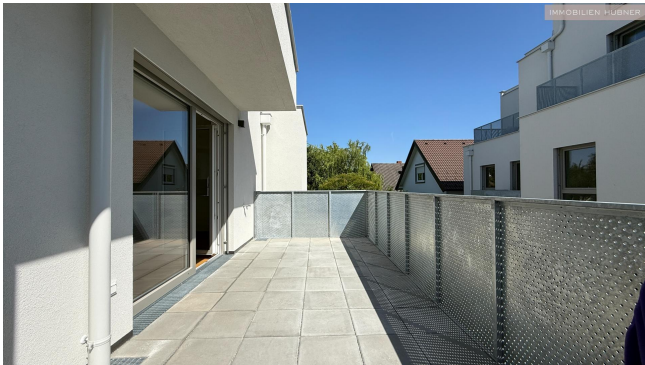


Anette Mazanec

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 mit 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 48 m² und 53m² sowie zusätzlicher Anmietung eines Stellplatzes. (€ 150,- inkl. MwSt)
Stellplatz via App steuerbar.

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Neue Anlage
- ab sofort beziehbar
- große Terrasse
- 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 ca. 11 m²
- modernes und großes Duschbad mit Fenster und zusätzlichem WC

- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- separates WC
- Designwohnküche ca. 25 m² mit Ausgang auf die Terrasse
- 3 Schlafzimmer ca. 14 m² und 12 m² und ca. 16 m²
- Terrasse ca. 14 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 Kautiön
- erste Monatsmiete im Voraus

WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Warmwasser € 54,52
- Heizkosten € 40,89

Miete inklusive Betriebskosten WW und Heizkosten sowie MwSt. € 1.822,65

- 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 Kautiön 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	€	1357,94	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	199,89	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	155,78	

Gesamtbetrag € 1713,61

Heizwärmebedarf: 28.01 kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf: B
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.71