

**Tolle Wohnung statt Hinterholz, in deckengekühlter
Ruhelage ca. 53m2 (weitere 2 Zimmer mit Balkon frei),
Stellplatz möglich und erwünscht!!**



Einblick in den Wohnraum

Objektnummer: 3610_7779

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:	53,22 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 28,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,71
Gesamtmiete	962,21 €
Kaltmiete (netto)	757,65 €
Kaltmiete	962,21 €

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

BESONDERE HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- weitere Terrassenwohnungen noch frei
- Erstbezug, ab sofort beziehbar
- 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
- separates WC
- große Designwohnküche ca. 26 m² mit Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer ca. 16 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 Kaution
- erste Monatsmiete im Voraus

WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Warmwasser € 31,93
- Heizkosten € 23,95

Miete inklusive Betriebskosten, WW und Heizkosten sowie MwSt. € 1.026,07

- 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 (netto ca. € 2.500.-), sollte zumindest die 50% Quote erfüllt sein, kann eine höhere Kaution 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 € 757,65 zzgl 10%

Betriebskosten	€ 117,08	USt. zzgl 10% USt.
----------------	----------	--------------------

Umsatzsteuer	€ 87,47	
--------------	---------	--

Gesamtbetrag	€ 962,21	
--------------	----------	--

Heizwärme 28.01
 bedarf: kWh/(m²a)
 Klasse Heiz B
 wärmebe
 darf:
 Faktor Ges 0.71
 antenergie
 effizienz: