

Ihr Penthouse – mit 90m² Terrassenfläche und Direktlift in die Wohnung!!



Objektnummer: 3610_4909

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	4
Heizwärmebedarf:	B 36,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Gesamtmiete	2.198,01 €
Kaltmiete (netto)	1.778,48 €
Kaltmiete	2.198,01 €

Ihr Ansprechpartner

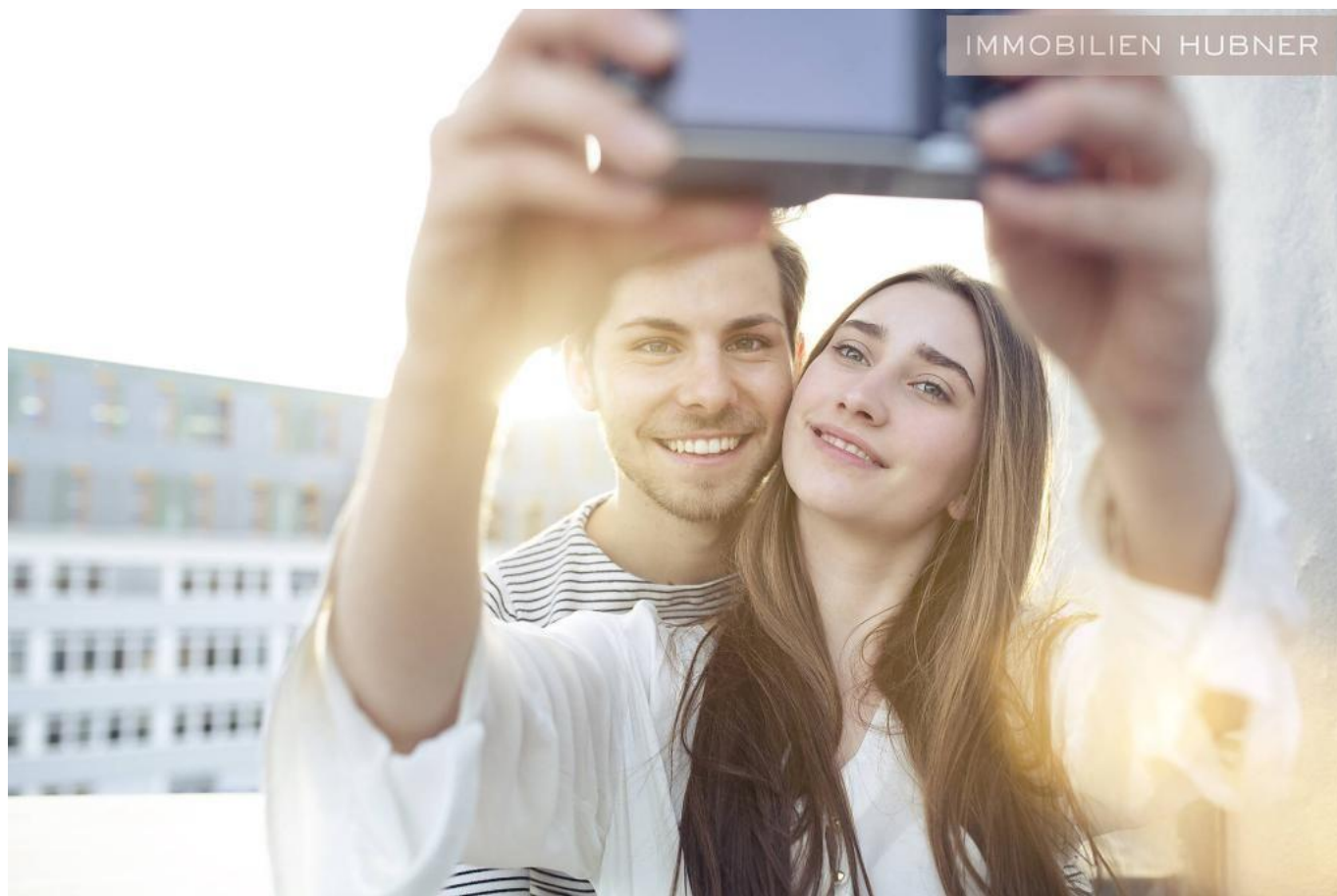


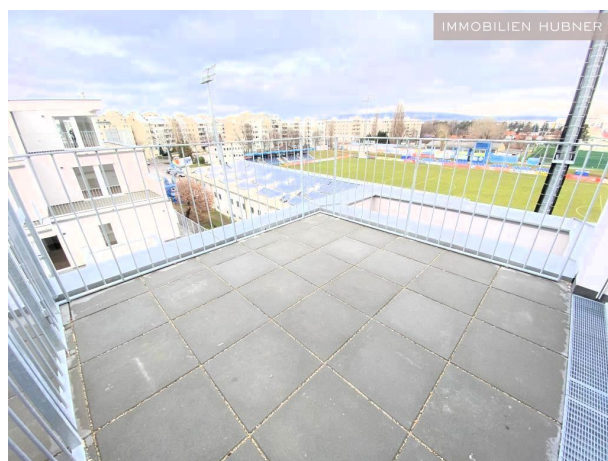
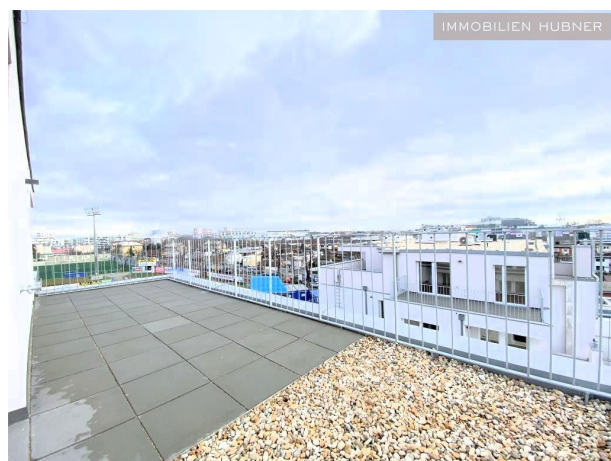
Kerstin Fried

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

H +43 664 88 730 881

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



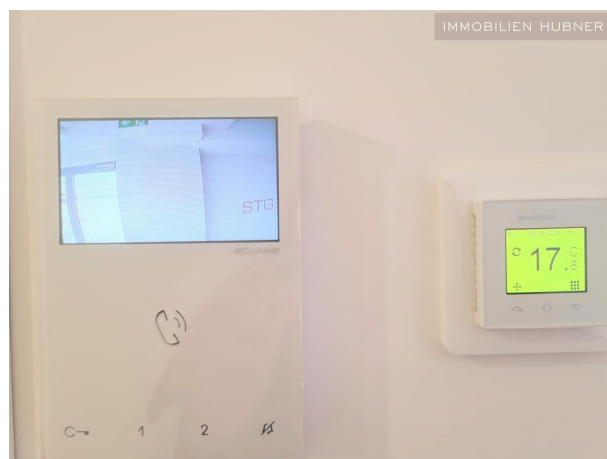


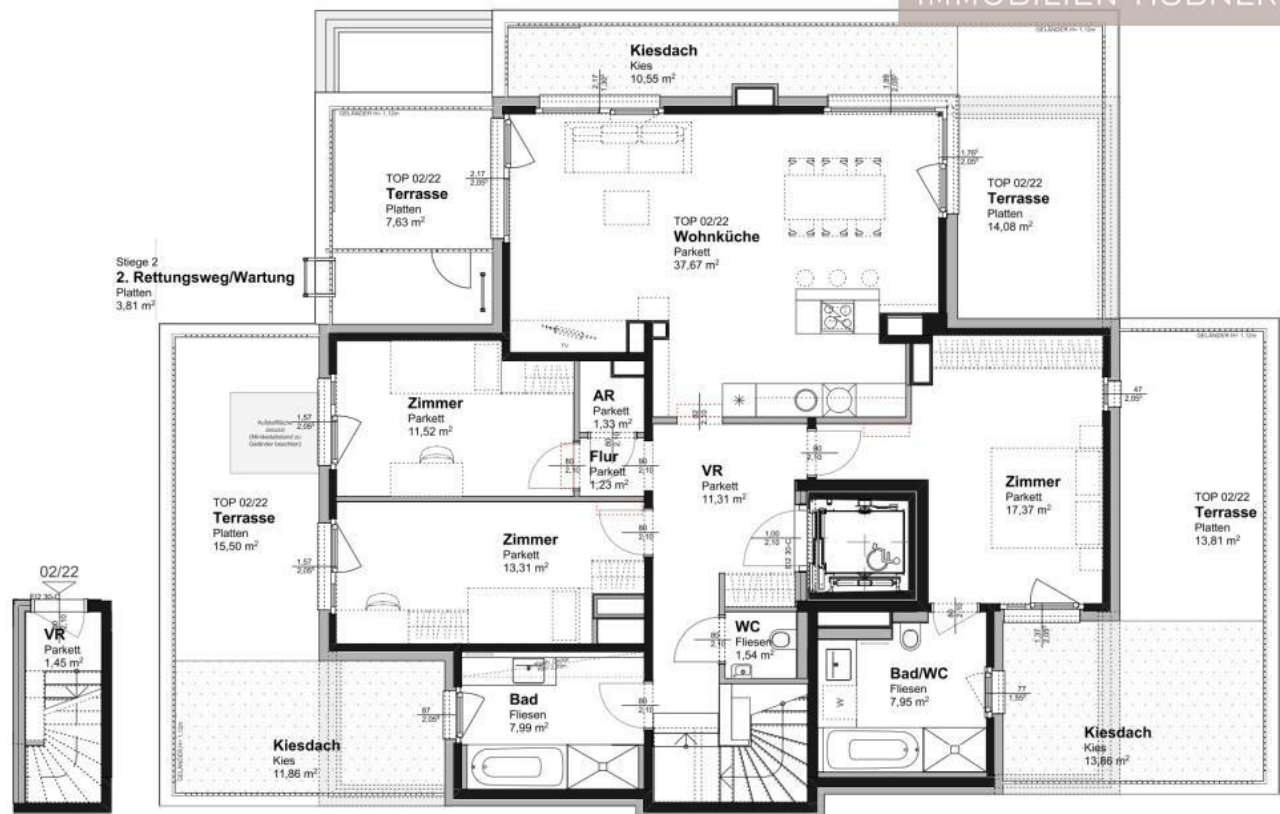












2.DG



Objektbeschreibung

4-Zimmer PENTHOUSE-WOHNUNG (112,67m²) mit Lift direkt in die Wohnung! Große Außenfläche (51,02m² Terrassenfläche und 36,27m² begehbare Kiesdachfläche)! WHIRLPOOL-tragfähige Dachverstärkung

Der aktuelle Mieter würde bei Bedarf Deckenlampen, einen Vorzimmerkasten und zwei passende Schlafzimmerkästen für eine geringe Ablöse in der Höhe von EUR 1000 in der Wohnung lassen.

In weniger als 5min erreichen Sie fußläufig den Bahnhof Jedlersdorf, von wo die S-Bahn Sie in nur 17min gemütlich nach WIEN MITTE bringt.
Lassen Sie uns gemeinsam Ihr neues Zuhause finden!

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- zentraler Vorraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- 3 Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper und WC
- Bad mit Badewanne, Dusche, Waschtisch, Handtuchheizkörper
- Gäste-WC mit Waschbecken
- Abstellraum
- 4 Terrassen, teilweise mit Kiesdachflächen
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- PENTHOUSE
- Aufzug fährt direkt in die Wohnung
- fast 90m² Außenfläche
- verstärkter Dachaufbau für Whirlpool
- 2 Badezimmer mit TAGESLICHT
- KLIMAANLAGE (Split-Geräte) in jedem Zimmer
- Fußbodenheizung (Gaszentralheizung, keine Therme!)
- jeder Raum verfügt über ein Raumthermostat
- Außenrollläden
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- hochwertiger Parkettboden (Eiche)
- EWE-Küche mit hochwertigen Elektrogeräten (E-Herd, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Dunstabzug und Spüle)
- hochwertige Ausstattung auch in den Badezimmern / WC (Laufen, Grohe), Badwannen, Walk-In-Duschen
- sehr gute Raumaufteilung

- effiziente Grundrisse
- frostsicherer Wasseranschluss
- Paketboxen im Eingangsbereich
- zentrale Schließanlage
- mehrere Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Waschküche mit 2 hochwertigen Waschmaschinen und Trocknern mit NFC-Bezahlsystem
- Pucksystem (digitales Schwarzes Brett) inkl. Hausverwaltungs-App
- großzügige Aufzüge
- Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheit
- Gemeinschafts-/Jugendspielraum (Stiege 4) mit eigener Terrasse
- sehr gute Energiekennzahlen
- optimale Infrastruktur

GARAGENPLÄTZE nach Verfügbarkeit

Platz 23 wird mit 01.09.2025 frei.

Kosten: 103,20 € inkl. USt und BK

Kaution: 300,00 €

Vertragsserrichtung: 180,00 €

UMGEBUNG UND INFRASTRUKTUR

- diverse Supermärkte in Gegend (Hofer, Billa, Interspar etc.)
- Trillerpark & Shopping Center Nord mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar
- Freizeiteinrichtungen: Kino, Fitnessstudio, Fußball, Tennis etc.
- Naherholungsgebiet Donauinsel
- gute Erreichbarkeit in die Innenstadt

SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- S-Bahn: Jedlersdorf (<5min)
- WIEN MITTE in 17min (S3)
- Autobuslinie: 36A, 36B
- Straßenbahnlinie: 26
- Regionalbus: 850
- U-Bahn: U6 Floridsdorf (ca. 12min mit Linie 26)

ERSTZAHLUNG

- 3 BMM Kaution
- erste Monatsmiete im Voraus

WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung... werden von der ISTA nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet
- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet (Wien Energie bzw. Netznutzung Wiener Netze)
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 10 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- notwendiges Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 5500,-

IHR MAKLER

Frau Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1778,48	zzgl 10% USt.
-------	---	---------	---------------

Betriebskosten	€	219,71	zzgl 10% USt.
----------------	---	--------	---------------

Umsatzsteuer	€	199,82	
--------------	---	--------	--

Gesamtbetrag	€	2198,01	
--------------	---	---------	--

Heizwärmebedarf: 36.73 kWh/(m²a)
Klasse Heiz B
wärmebedarf
f:
Faktor Gesamtenergieeffizienz: 0.79