

**DC-FLATS: High-End-Apartment bei der UNO-City!!  
ERSTBEZUG!!**



Bild 1

**Objektnummer: 3610\_7727**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 44,00 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 26,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,79                           |
| Gesamtmiete                   | 839,99 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 631,68 €                         |
| Kaltmiete                     | 839,99 €                         |

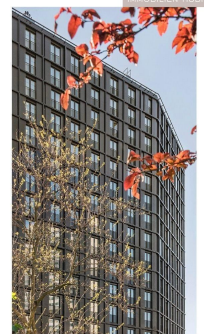
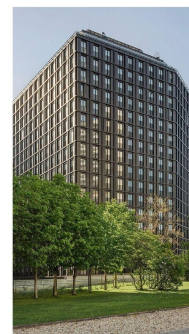
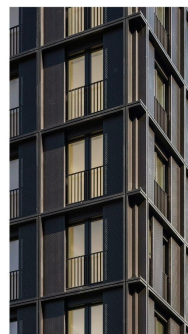
## Ihr Ansprechpartner

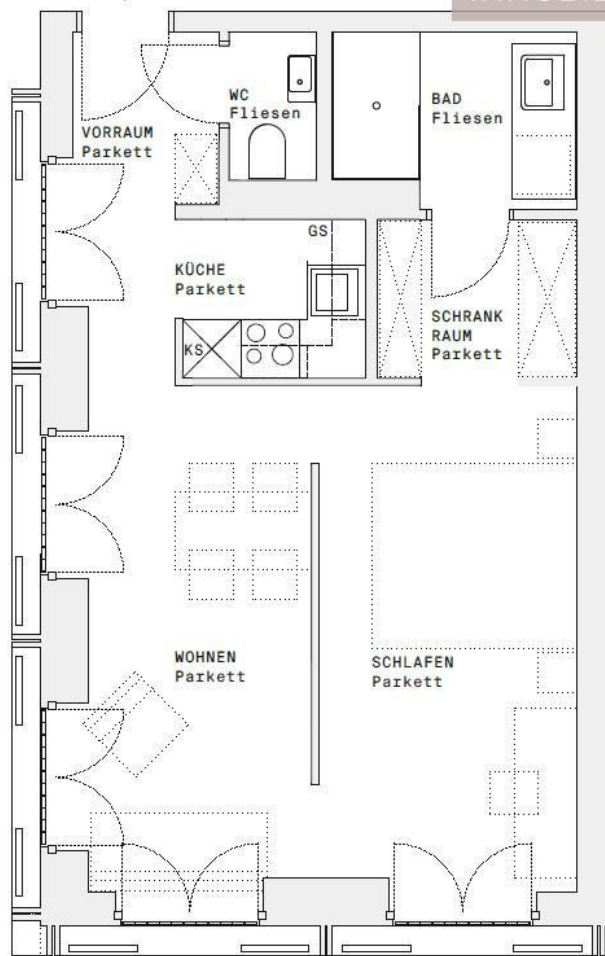


### Robert Fried

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

++ DC-FLATS ++ HIGH-END-APARTMENT ++ ERSTBEZUG ++

Zur Vermietung gelangt diese fantastische 2-Zimmer-Neubauwohnung im 22. Bezirk in der Donau-City-Straße.

Sie befindet sich im 1. OBERGESCHOSS. Ein moderner Aufzug steht Ihnen selbstverständlich zur Verfügung.

Die Infrastruktur kann als sehr gut beschrieben werden. U-Bahn und Supermarkt (Billa) befinden sich in unmittelbarer Nähe!

### RAUMAUFTeilUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnzimmer
- offene Küche
- offenes Schlafzimmer
- Schrankraum
- Bad mit Dusche, Waschtisch und Waschmaschinenanschluss
- separates WC mit Waschbecken

### BESONDERHEITEN AUF EINEN BLICK

- Erstbezug
- Deckenkühlung
- Fußbodenheizung
- hochwertige, moderne Ausstattung
- Parkettboden
- Designerküche mit Markengeräten
- tolle Infrastruktur
- Naherholungsgebiet "Donauinsel" vor der Tür
- Geschäfte für täglichen Bedarf fußläufig erreichbar
- U1 Nähe
- Garagenplätze in der Tiefgarage anmietbar (je nach Verfügbarkeit)
- Besuchergarage

### SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobus 20A
- U1 Kaisermühlen, Vienna International Center

Weitere monatliche Kosten

- Strom, Heizung und Warmwasser werden je nach Verbrauch monatlich verrechnet.

Erstzahlung

- Kaution: 3 Monatsmieten
- erste Monatsmiete
- Abwicklungshonorar Hausverwaltung € 249,-- (einmalig)

#### VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5J
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): 3-fache Bruttomiete

#### WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Strom wird nach Verbrauch direkt vom Energiedienstleister abgerechnet
- Akonto Heizung € 1,51/m² im Monat
- Akonto Kühlung € 0,17/m² im Monat

Weitere Fotos und detaillierte Informationen zum Objekt senden wir Ihnen sehr gerne auf Anfrage!!!

#### WIR SIND IHR MAKLER:

Herr Robert Fried  
 Mobil: 0664 88 296 010  
 robert.fried@hubner-immobilien.com

Frau Kerstin Fried  
 Mobil: 0664 88 730 881  
 kerstin.fried@hubner-immobilien.com

\_\_\_Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

|                |   |        |               |
|----------------|---|--------|---------------|
| Miete          | € | 631,68 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 131,95 | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 76,36  |               |

---

|              |   |        |
|--------------|---|--------|
| Gesamtbetrag | € | 839,99 |
|--------------|---|--------|

---

Heizwärmebedarf: 26.1 kWh/(m²a)

Klasse A

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.79

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: