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







Bild 8

Objektnummer: 3610\_7927

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung - Etage

Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien
Baujahr: ca. 2025
Zustand: Erstbezug
Alter: Neubau

Wohnfläche: 71,00 m<sup>2</sup>

Zimmer: 3
Bäder: 2
WC: 2
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf:

A 19,10 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:A 0.83Gesamtmiete2.495,00 ∈Kaltmiete (netto)2.057,97 ∈Kaltmiete2.495,00 ∈

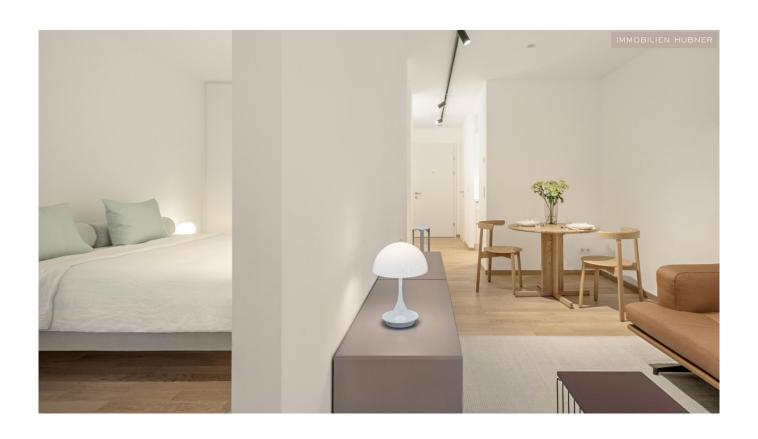
# **Ihr Ansprechpartner**



#### **Robert Fried**

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

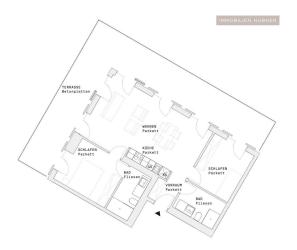
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



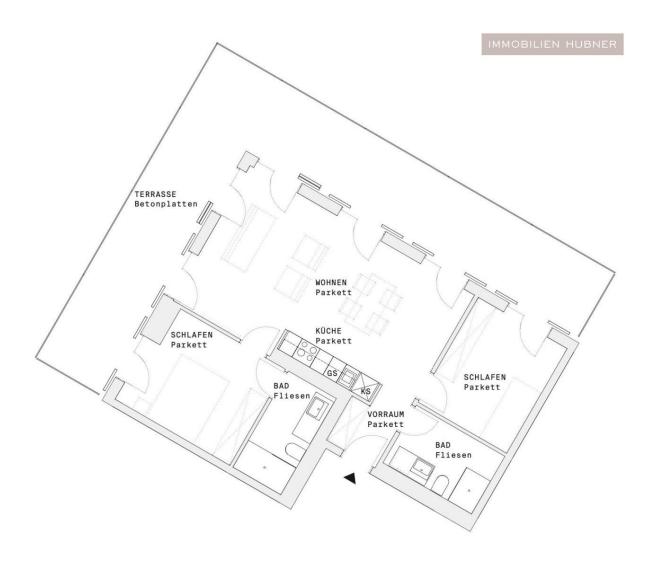












## IMMOBILIEN HUBNER



# **Objektbeschreibung**

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

Zur Vermietung gelangt diese fantastische 3-Zimmer-Neubauwohnung im 22. Bezirk in der Donau-City-Straße.

Sie befindet sich im 17. 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
- Schlafzimmer
- Bad1 mit Dusche, Waschtisch und WC
- Zimmer
- Bad2 mit Dusche, Waschtisch, WC und Waschmaschinenanschluss
- große, süd-ostseitige Terrasse

#### 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	€	2057,97	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	210,21	zzgl 10% USt.
Limontzatouer	£	၁၁၉ ၈၁	

Umsatzsteuer € 226,82

Gesamtbetrag € 2495

-----

Heizwärmebedarf: 19.12 kWh/(m²a)

Klasse A

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.83

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: