

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



Bild 3

Objektnummer: 3610_7965

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:	46,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,83
Gesamtmiete	940,00 €
Kaltmiete (netto)	717,32 €
Kaltmiete	940,00 €

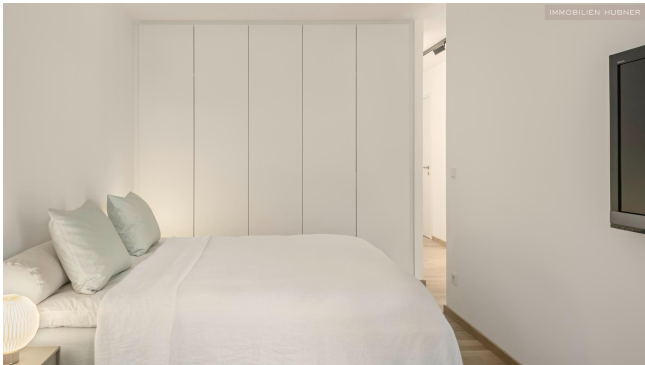
Ihr Ansprechpartner

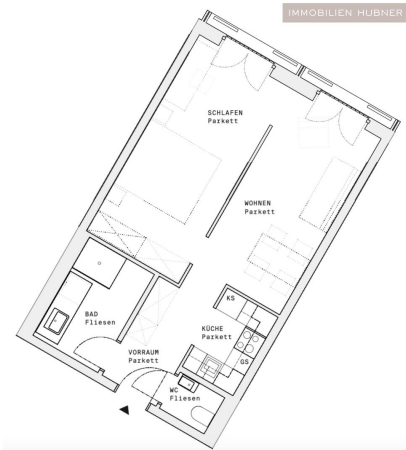


Robert Fried

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

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





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 7. 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
- 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	€	717,32	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	137,23	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	85,45	

Gesamtbetrag	€	940
--------------	---	-----

Heizwärmebedarf: 19.12 kWh/(m²a)

Klasse A

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.83

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A

energieeffizienz: