

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



Bild 1

**Objektnummer: 3610\_8046**

**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:                   | 92,00 m²             |
| Zimmer:                       | 3                    |
| Bäder:                        | 1                    |
| WC:                           | 2                    |
| Heizwärmebedarf:              | A 19,10 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,83               |
| Gesamtmiete                   | 2.290,00 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 1.802,92 €           |
| Kaltmiete                     | 2.290,00 €           |

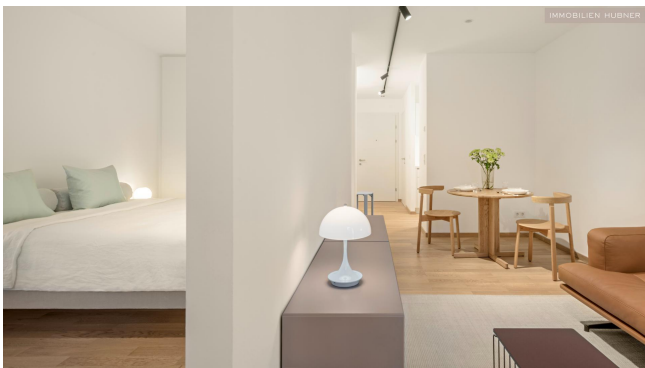
## Ihr Ansprechpartner



### Robert Fried

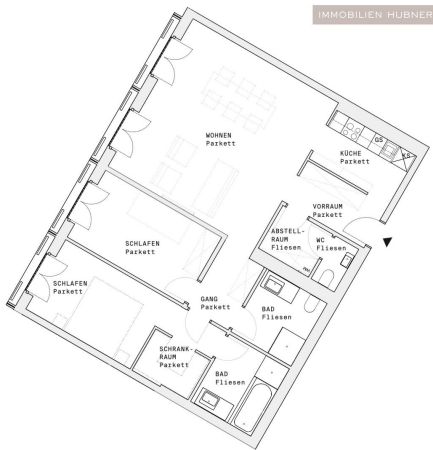
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

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





IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



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 16. 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
- Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Schrankraum
- Bad mit Dusche, Waschtisch und WC
- Bad mit Dusche, Badewanne und Waschtisch
- Abstellraum mit 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

- Kautiön: 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          | € | 1802,92 | zzgl 10% USt. |
| Betriebskosten | € | 278,9   | zzgl 10% USt. |
| Umsatzsteuer   | € | 208,18  |               |

---

|              |   |      |
|--------------|---|------|
| Gesamtbetrag | € | 2290 |
|--------------|---|------|

---

Heizwärmebedarf: 19.12 kWh/(m²a)  
Klasse A  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Gesamtenergie 0.83  
effizienz:

Klasse Faktor Gesamt A  
energieeffizienz: