

Traumhafte Gartenwohnung in Hofruhelage - vis á vis Schlosspark Maria Enzersdorf - Ab JÄNNER!



Außenansicht

Objektnummer: 3610_8188

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2344 Maria Enzersdorf
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	90,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	145,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 45,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,87
Gesamtmiete	2.099,00 €
Kaltmiete (netto)	1.601,37 €
Kaltmiete	2.099,00 €

Ihr Ansprechpartner



Robert Fried

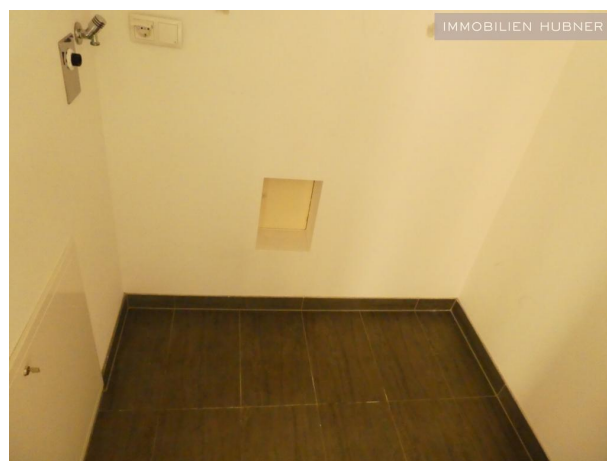
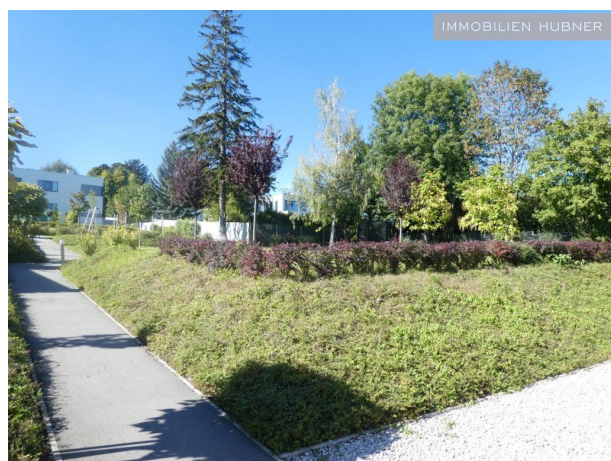
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

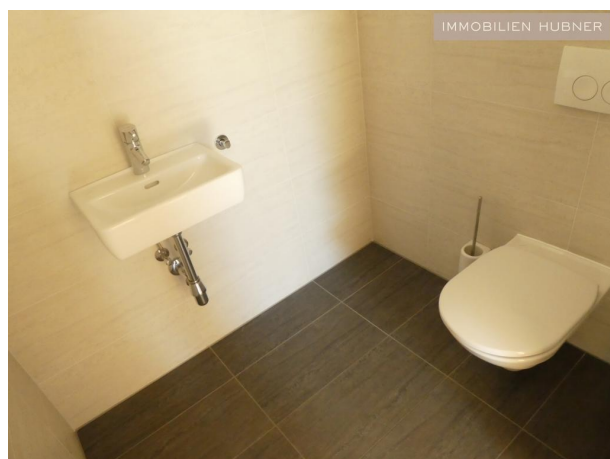
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.















Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt diese wunderschöne, sonnige 3-Zimmer Gartenwohnung in einem schönen, modernen Neubau in der ruhigen, aber dennoch zentralen Liechtensteinstraße in Maria Enzersdorf nahe der Wiener Stadtgrenze.

Die hochwertige Ausstattung erfüllt alle Anforderungen modernen Wohnens. Entspannung pur bietet der direkt vis á vis gelegene Schloßpark Hunyadi. Ein besonderes Highlight ist der 46m² große, süd-westseitig orientierte Garten samt herrlich großer Terrasse. Zusätzlich steht Ihnen auch der große, gepflegte und idyllische Gemeinschaftsgarten zur Verfügung.

Im Untergeschoss steht Ihnen ein Einlagerungsraum mit Stromversorgung zur Verfügung. Garagenplätze direkt im Haus können je nach Verfügbarkeit angemietet werden.

=====

BITTE BEACHTEN SIE: Die Wohnung ist noch vermietet, weshalb vorübergehend Fotos der direkten Nachbarwohnung verwendet werden. Die Ausstattung ist gleich, nur der Grundriss ist etwas unterschiedlich. Aktuelle Fotos folgen bei nächster Möglichkeit!

=====

RAUMAUFTEILUNG

- Vorraum und Flur
- großzügiges Wohn-Ess-Zimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und WC
- separates WC mit Waschbecken
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Süd-Garten
- Terrasse
- großes Kellerabteil mit Steckdose

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- Fußbodenheizung
- großer, sonniger Garten mit Terrasse
- tolle Raumaufteilung
- sehr ruhig
- absolut modern und schick
- Parkettboden
- elegante Designer-Einbauküche mit hochwertigen MIELE-Elektrogeräten
- Herd mit Ceranfeld, Dunstabzug (Abluft), Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombi, Einbaumikrowellenherd
- modernes Badezimmer mit Badewanne UND Dusche
- Gäste-WC

- schicke Kacheln und Markenarmaturen im Bad und WC
- an allen Fenstern elektrische Außenjalousien
- Kabel-TV UND Haus-Satellitenanlage
- sehr schicker, moderner Neubau
- Fahrradabstellraum
- Kellerabteil mit Licht und Strom!
- sehr gute Infrastruktur
- zusätzlicher großer Gemeinschaftsgarten
- Garagenplatz direkt im Haus (je nach Verfügbarkeit)

WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung und Strom - werden direkt nach Verbrauch abgerechnet
- ggf. TV/Internet, GIS, Haushaltsversicherung, o.Ä.

ERSTZAHLUNG

- € 155 Abwicklungshonorar Hausverwaltung
- Kaution: 3 Monatsmieten
- Erste Monatsmiete

VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- benötigtes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): € 4200,--

___ Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1601,37	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	306,81	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	190,82	

Gesamtbetrag	€	2099
--------------	---	------

Heizwärmebedarf: 45.8 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf:

Faktor Gesamtenergie 0.87

effizienz:

Klasse Faktor Gesamt B

energieeffizienz: