

**Viele gute Geschichten beginnen mit einem neuen  
Zuhause!**



Wohnzimmer

**Objektnummer: 3610\_4958**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

# Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1210 Wien
<b>Baujahr:</b>	2021
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,98
<b>Gesamtmiete</b>	1.427,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.145,88 €
<b>Kaltmiete</b>	1.427,01 €

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Fried

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

H +43 664 88 730 881

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

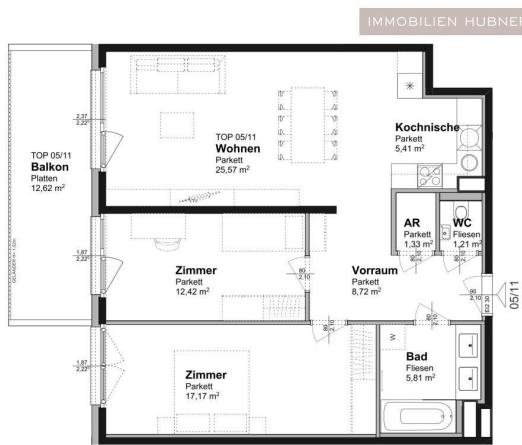
IMMOBILIEN HUBNER







IMMOBILIEN HUBNER



# Objektbeschreibung

3-Zimmer Neubauwohnung (77,64m<sup>2</sup>)! Große Außenfläche (12,62m<sup>2</sup>)! Top-Ausstattung!  
Optimale Infrastruktur!!

In weniger als 5min erreichen Sie fußläufig den Bahnhof Jedlersdorf, von wo die S-Bahn Sie in nur 17min gemütlich nach WIEN MITTE bringt.

Lassen Sie uns gemeinsam Ihr neues Zuhause finden!

## RAUMAUFTeilung in Stichworten

- Vorräum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- 2 Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne inkl. Duschmöglichkeit, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- WC mit Waschbecken
- Balkon
- Kellerabteil

## Highlights auf einen Blick

- Fußbodenheizung (Gaszentralheizung, keine Therme!)
- jeder Raum verfügt über ein Raumthermostat
- Außenjalouslyen
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- hochwertiger Parkettboden (Eiche)
- EWE-Küche mit hochwertigen Elektrogeräten (E-Herd, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Dunstabzug und Spüle)
- hochwertige Ausstattung auch im Badezimmer / WC (Laufen, Grohe), Badwannen mit Glasduschwänden
- sehr gute Raumauftteilung
- effiziente Grundrisse
- frostsicherer Wasseranschluss auf jeder Außenfläche
- Paketboxen im Eingangsbereich
- zentrale Schließanlage
- mehrere Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- Waschküche mit 2 hochwertigen Waschmaschinen und Trocknern mit NFC-Bezahlsystem
- Pucksystem (digitales Schwarzes Brett) inkl. Hausverwaltungs-App
- großzügige Aufzüge
- Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheit
- Gemeinschafts-/Jugendspielraum (Stiege 4) mit eigener Terrasse
- sehr gute Energiekennzahlen
- optimale Infrastruktur

## GARAGENPLÄTZE DIREKT IM HAUS

- € 102,00 brutto pro Monat:
- Kaution € 310,00
- Mindestlaufzeit 6 Monate, danach beidseitig monatlich kündbar

## UMGEBUNG UND INFRASTRUKTUR

- diverse Supermärkte in Gehnähe (Hofer, Billa, Interspar etc.)
- Trillerpark & Shopping Center Nord mit unzähligen Einkaufsmöglichkeiten zu Fuß erreichbar
- Freizeiteinrichtungen: Kino, Fitnessstudio, Fußball, Tennis etc.
- Naherholungsgebiet Donauinsel
- gute Erreichbarkeit in die Innenstadt

## SEHR GUTE ÖFFENTLICHE VERKEHRSANBINDUNG

- S-Bahn: Jedlersdorf (<5min)
- WIEN MITTE in 17min (S3)
- Autobuslinie: 36A, 36B
- Straßenbahnlinie: 26
- Regionalbus: 850
- U-Bahn: U6 Floridsdorf (ca. 12min mit Linie 26)

## ERSTZAHLUNG

- 3 BMM Kaution
- erste Monatsmiete im Voraus

## WEITERE MONATLICHE KOSTEN

- Wasser, Heizung... werden von der ISTA nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet
- Strom - wird direkt nach Verbrauch abgerechnet (Wien Energie bzw. Netznutzung Wiener Netze)
- ggf. TV/Internet, Haushaltsversicherung, GIS, o.Ä.

## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 3600,-

## BENÖTIGTE UNTERLAGEN FÜR ANMIETUNG

- Mietanbot (Vorlage erhalten Sie von uns)
- Selbstauskunft (Vorlage erhalten Sie von uns)
- Kopie Reisepass oder Personalausweis
- Kopie Bankomatkarte (nur IBAN relevant)
- Einkommensnachweis (letzte 3 Lohnzettel, Einkommenssteuerbescheid oder bei Berufswchsel unterzeichneter Dienstvertrag)
- Meldezettel

- Haushaltsrechnung (Vorlage erhalten Sie von uns)

WIR SIND IHR MAKLER

Frau Kerstin Fried

Mobil: +43 664 88 730 881

Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	1145,88	zzgl 10% USt.
-------	---	---------	------------------

Betriebskosten	€	151,4	zzgl 10% USt.
----------------	---	-------	------------------

Umsatzsteuer	€	129,73	
--------------	---	--------	--

---

Gesamtbetrag	€	1427,01	
--------------	---	---------	--

---

Heizwärmeverbrauch 32.0  
bedarf: kWh/(m²a)

Klasse Heiz B  
wärmeverbrauch:

Faktor Gesamtenergieeffizienz:  
0.98