

**Kompakte + günstige Neubauwohnung mit  
MEGA-SÜD-LOGGIA (11,70m<sup>2</sup>) nahe Akademiepark**



Wohnküche

**Objektnummer: 3610\_8194**

**Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2700 Wiener Neustadt
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	40,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,76
<b>Gesamtmiete</b>	725,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	488,91 €
<b>Kaltmiete</b>	725,00 €

## Ihr Ansprechpartner



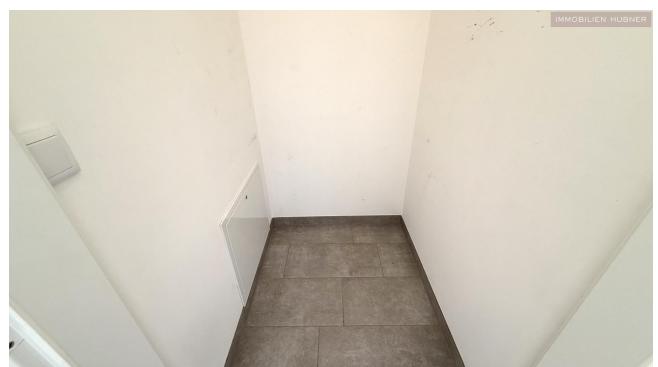
### Kerstin Fried

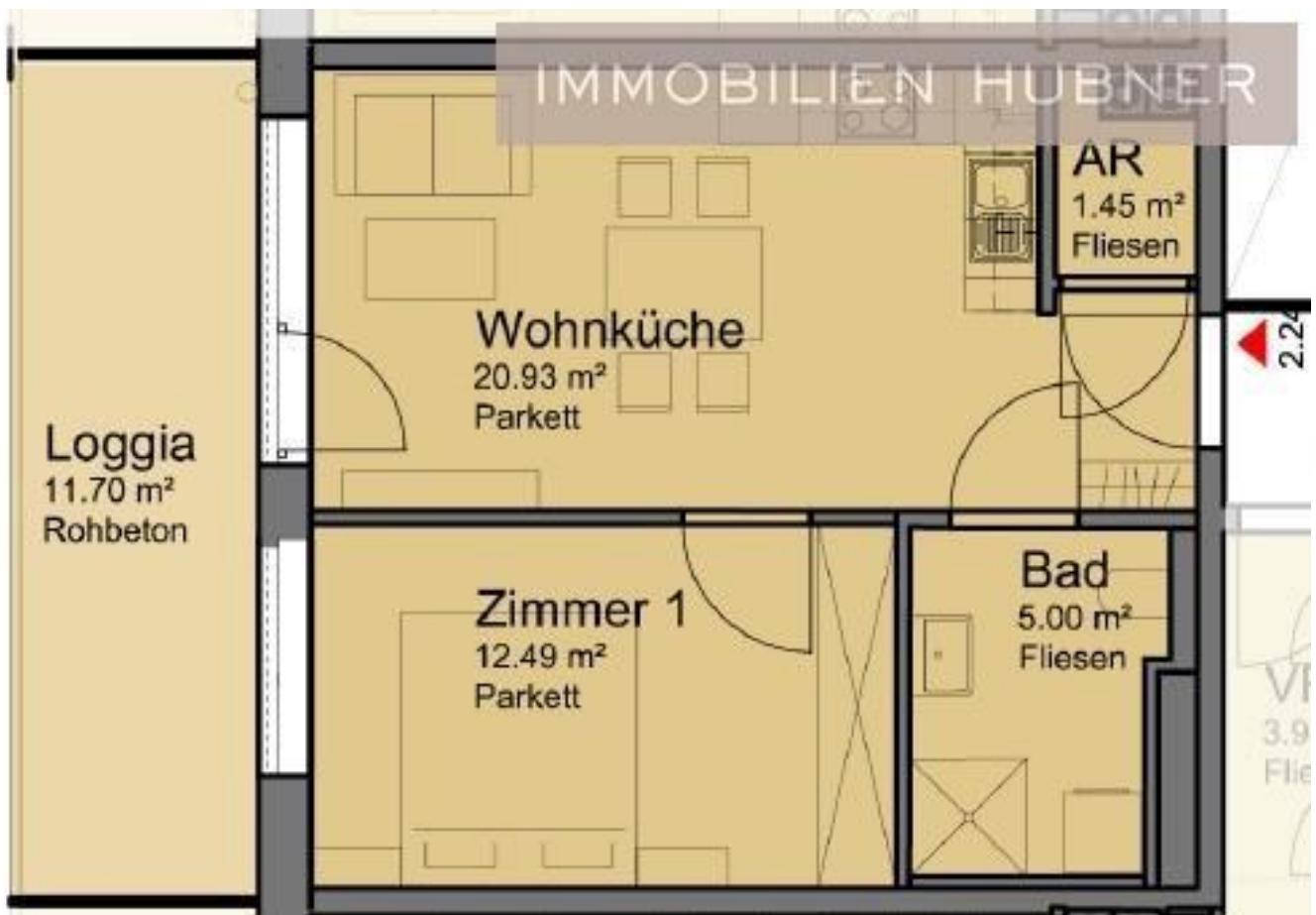
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

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







IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER



# Objektbeschreibung

GYMELSDORFER GASSE nahe AKADEMIEPARK!!!  
Top-ausgestattete Neubauwohnung in schöner Lage.  
Wohnnutzfläche ca. 39,87m<sup>2</sup> zuzüglich 11,70m<sup>2</sup> Loggia.

Die Wohnung befindet sich im 3. OG.

## RAUMAUFTHEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Zimmer
- Bad mit Dusche, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss, Handtuchheizkörper und WC
- Abstellraum
- Loggia
- Kellerabteil

## HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Fußbodenheizung (Zentralheizung mit Fernwärme, keine Therme!)
- Außenrollläden
- Sicherheitswohnungseingangstüren
- hochwertiger Parkettboden (Eiche)
- Tischlerküche mit hochwertigen Elektrogeräten (E-Herd, Cerankochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrier-Kombination, Dunstabzug und Spüle)
- hochwertige Ausstattung auch im Badezimmer / WC
- sehr gute Raumauftteilung
- effiziente Grundrisse
- zentrale Schließanlage
- mehrere Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume
- großzügige Aufzüge
- Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzgelegenheit
- geniale Grünanlagen / Gärten rund um die Anlage
- sehr gute Energiekennzahlen
- optimale Infrastruktur
- Tiefgarage nach Verfügbarkeit

## UMGEBUNG UND INFRASTRUKTUR

- diverse Supermärkte in Gehnähe (Hofer, Billa-Plus, DM etc.)
- Akademiepark in unmittelbarer Nähe
- Freizeiteinrichtungen: Kino, Fitnessstudio, Fußball, Tennis etc. in der Stadt
- gute Erreichbarkeit in die Innenstadt

## SEHR GUTE VERKEHRSANBINDUNG

- Autobusse
- Bahnhof Wiener Neustadt (nur 29min bis Wien)
- mit dem Auto: Autobahnauffahrt Wiener Neustadt West in 3 min.

## ERSTZAHLUNG

- 3 BMM Kautions
- erste Monatsmiete im Voraus

## ZUSÄTZLICHE MONATLICHE KOSTEN

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

## VERTRAGSBEDINGUNGEN

- Befristung: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 1820,--

## 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 Berufswechsel unterzeichneter Dienstvertrag)
- Meldezettel
- Haushaltsrechnung (Vorlage erhalten Sie von uns)Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	488,91	zzgl 10% USt.
-------	---	--------	------------------

Betriebskosten	€	170,18	zzgl 10% USt.
----------------	---	--------	------------------

Umsatzsteuer	€	65,91	
--------------	---	-------	--

Gesamtbetrag	€	725	
--------------	---	-----	--

Heizwärm 32.0  
bedarf: kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Klasse He B  
izwärmeb

edarf:  
Faktor Ge 0.76  
samtenerg  
ieeffizienz: