

**ab 1.5. verfügbar in der Koloniestraße! Top-moderne 2
Zimmer Wohnung mit 6m² Balkon!**



Bild (7)

Objektnummer: 3610_4872

Eine Immobilie von Hubner Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,78
Gesamtmiete	850,00 €
Kaltmiete (netto)	672,42 €
Kaltmiete	850,00 €

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

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

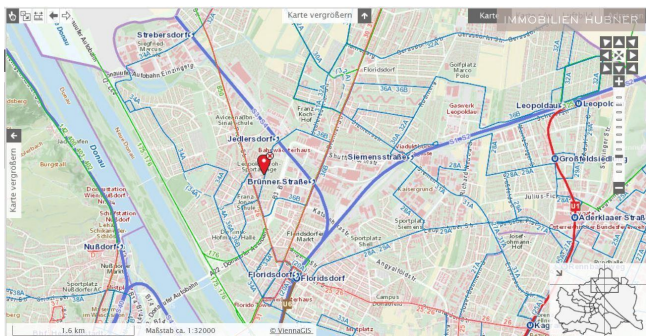
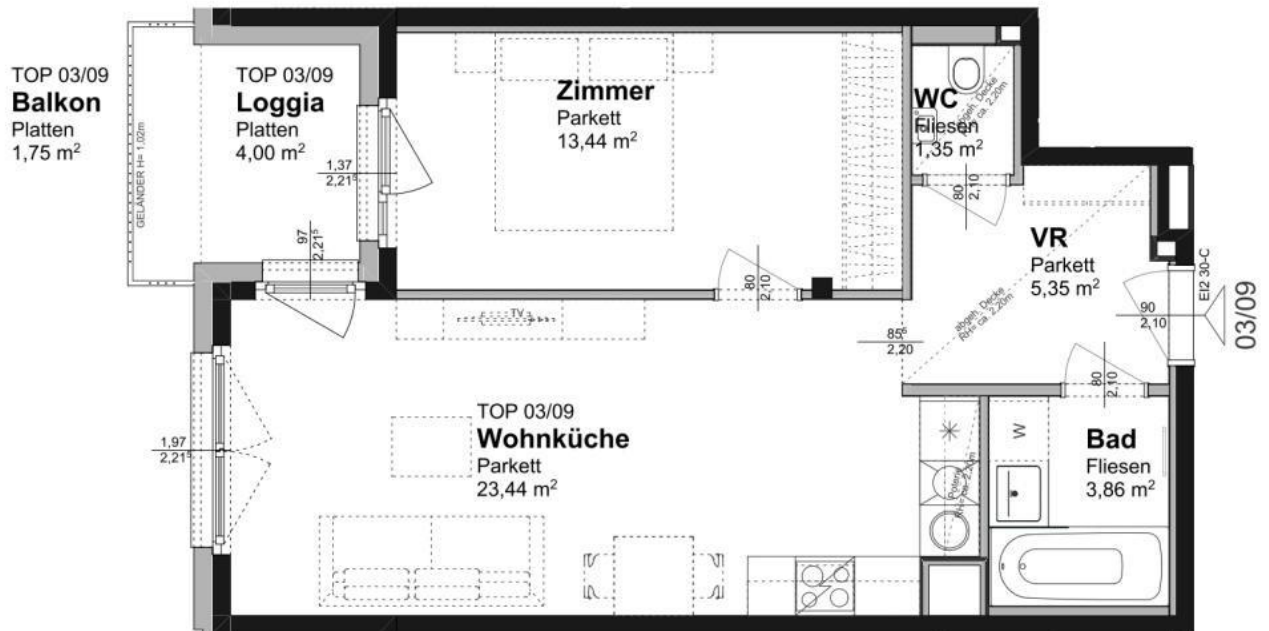
H +43 664 88 730 881

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









- 
IMMY 2020 GOLD
 Makler
 Hubner Immobilien GmbH
- 
IMMY 2021 SILBER
 Makler
 Hubner Immobilien GmbH
- 
IMMY 2022 SILBER
 Makler
 Hubner Immobilien GmbH

Objektbeschreibung

Koloniestraße beim FAC-Platz! 2-Zimmer Neubauwohnung (47,44m²)! Große Außenfläche (5,75m²)! Top-Ausstattung! Optimale Infrastruktur!! RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Wohnzimmer mit offener Küche • Schlafzimmer • Bad mit Badewanne inkl. Duschköglichkeit, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper • WC mit Waschbecken • Balkon • Kellerabteil HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE • Fußbodenheizung (Gaszentralheizung, keine Therme!) • jeder Raum verfügt über ein Raumthermostat • Außenbeschattung • 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 Raumaufteilung • 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: • Kautions € 310,00 • Mindestlaufzeit 6 Monate, danach beidseitig monatlich kündbar UMGEBUNG UND INFRASTRUKTUR • diverse Supermärkte in Gegend (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 Kautions • erste Monatsmiete im Voraus ZUSÄTZLICHE 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: 10 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig) • Kündigungsfrist: 3 Monate • gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 2160 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) Falls Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin vereinbaren möchten, stehen wir Ihnen selbstverständlich sehr gerne zur Verfügung. Wir freuen uns auf Ihre Kontaktaufnahme!Angaben gemäß gesetzlichem Erfordernis:

Miete	€	672,42	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	100,31	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	77,27	

Gesamtbetrag	€	850
--------------	---	-----

Heizwärmebedarf 35.1 kWh/(m²a)

:

Klasse Heizwärm B

ebedarf:

Faktor Gesamten 0.78

ergieeffizienz: