

## Koloniestraße... Ruhige Traumwohnung mit 8m2 Balkon



Wohnküche

**Objektnummer: 3610\_4941**

**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>	45,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<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>	0,78
<b>Gesamtmiete</b>	820,64 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	661,20 €
<b>Kaltmiete</b>	820,64 €

## Ihr Ansprechpartner



### **Kerstin Fried**

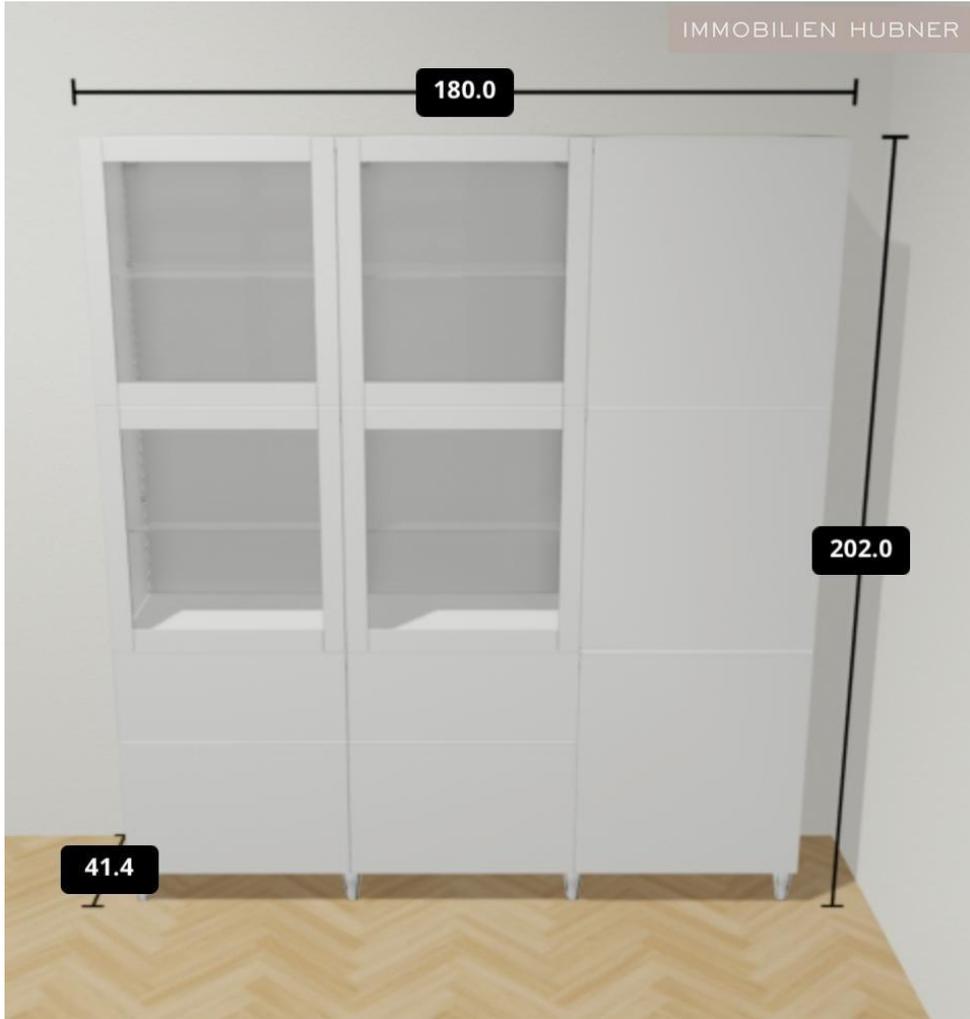
Hubner Immobilien GmbH  
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2  
1030 Wien

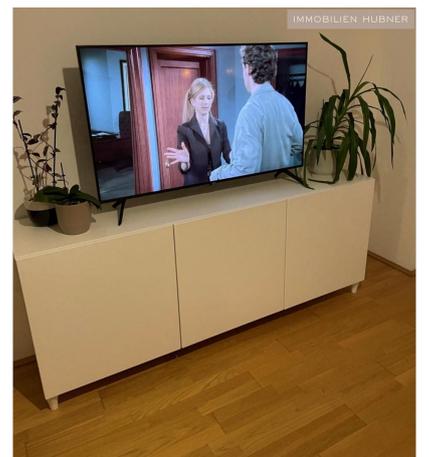
H +43 664 88 730 881

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









IMMOBILIEN HUBNER



## Objektbeschreibung

2-Zimmer Neubauwohnung (43,51m<sup>2</sup>)! Große Außenfläche (6,36m<sup>2</sup>) Top-Ausstattung!  
Optimale Infrastruktur!!  
Koloniestraße beim FAC-Platz!

Bei Bedarf wären von der aktuellen Mieterin um Verhandlungsbasis EUR 1700,-- folgende Möbel (FOTOMAPPE liegt bei) abzulösen:  
TV Kommode, Schrank, L-Couch und ein Esstisch  
alles neuwertig und ein Jahr alt

### RAUMAUFTeilUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer mit Schrankraum
- Bad mit Dusche, Waschtisch, WC, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- Balkon
- Kellerabteil

### HIGHLIGHTS UND AUSSTATTUNGSMERKMALE

- Fußbodenheizung (Gaszentralheizung, keine Therme!)
- jeder Raum verfügt über ein Raumthermostat
- Außenrollläden
- 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:
- Kaution € 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 Kaution
- 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
- Kündungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 2050,-

## 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	€	661,2	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	84,84	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	74,6	

---

Gesamtbeitrag	€	820,64	
---------------	---	--------	--

---

Heizwärmebedarf: 32.0 kWh/(m²a)  
Klasse He B  
Heizwärmebedarf:  
Faktor Ge 0.78  
Gesamtwärmeenergieeffizienz: