

**Ab 1.2.25!!! Top-moderne DG-Terrassen-Wohnung mit
hochwertiger Ausstattung!**



Wohnküche

Objektnummer: 3610_4952

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
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	849,01 €
Kaltmiete (netto)	688,86 €
Kaltmiete	849,01 €

Ihr Ansprechpartner

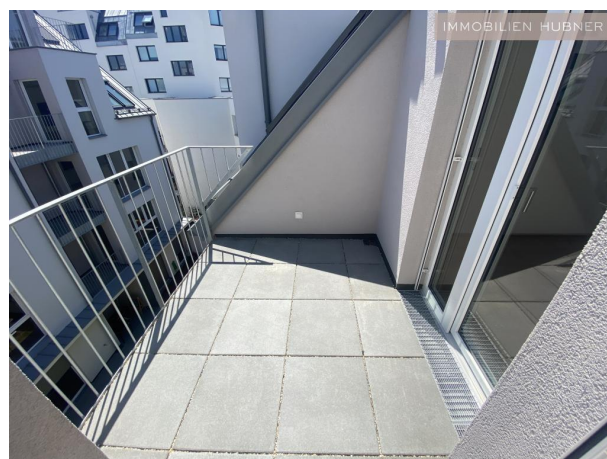


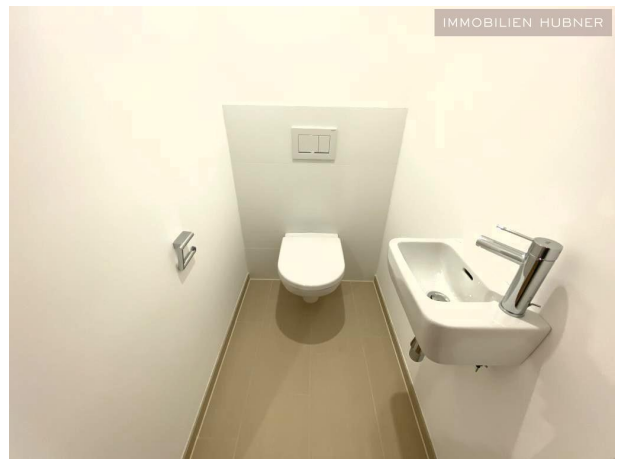
Kerstin Fried

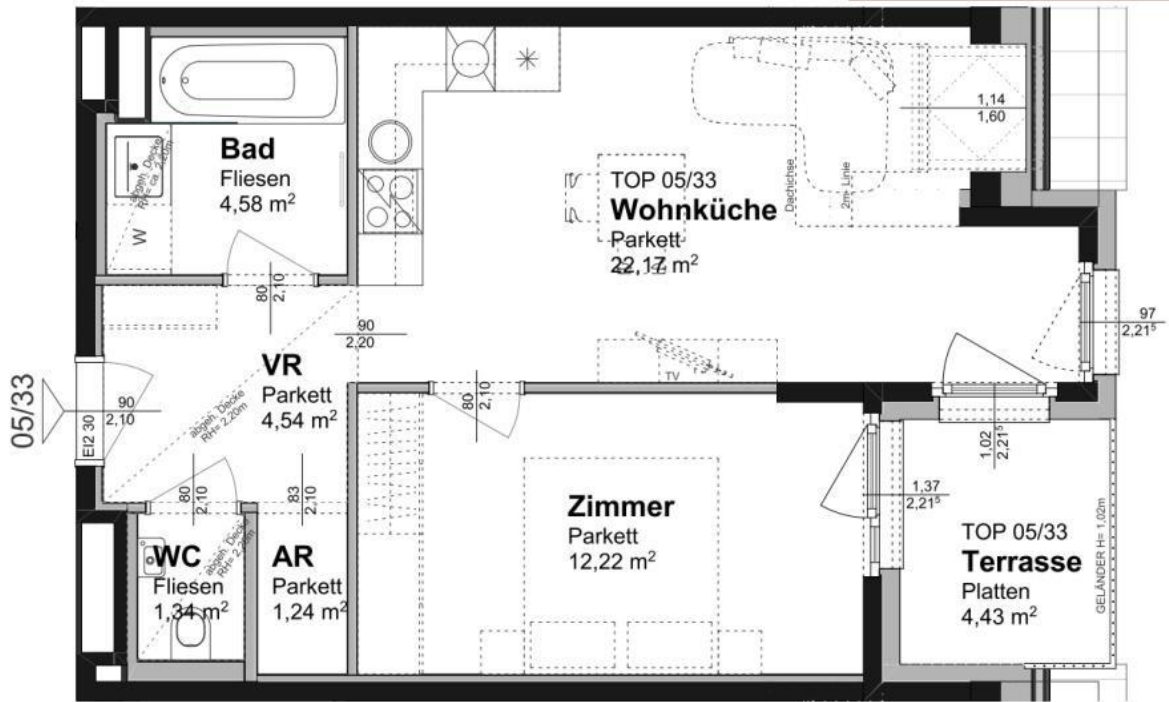
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

H +43 664 88 730 881

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







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

- 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 (46,09m²)! Große Außenfläche (4,43m²) Top-Ausstattung! Optimale Infrastruktur!! RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN • Vorraum • Wohnzimmer mit offener Küche • Schlafzimmer • Bad mit Badewanne inkl. Duschkabine, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper • WC mit Waschbecken • Terrasse • Kellerabteil Die aktuellen Mieter bieten folgendes gegen Ablöse an: - Plissee für €75 (NP €100) - Insektengitter aus Aluminium für €25 (NP €40) - Badezimmerschrank von Ikea €20 (passt perfekt hinter die Türe, NP nicht mehr bekannt) - Badezimmerschrank von Mömax €40 (genauer NP unbekannt, aber er war über 70) - Spiegel im WC über Waschbecken €15 (NP unbekannt) - Regalbrett im WC €15 (NP unbekannt) - Bartisch €100 (NP €250) - 2x Barhocker €80 (NP €140) HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • 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 Glasduschkabinen • 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 (nach Verfügbarkeit) • € 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 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: 10 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig) • Kündigungsfrist: 3 Monate • gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 2125 Angaben gemäß gesetzlichem

Erfordernis:

Miete	€	688,86	zzgl 10% USt.
Betriebs	€	82,96	zzgl

kosten 10%
USt.

Umsatzs€ 77,19
teuer

Gesamt € 849,01
betrag

Heizwär 32.0 kW
mebeda h/(m²a)
rf:
Klasse B
Heizwär
mebeda
rf:
Faktor G0.8
esamten
ergieeffi
zienz: