

Klimatisierte DG-Wohnung mit 12m² Terrasse (Koloniestraße)!



Wohnküche

Objektnummer: 3610_4967

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:	70,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 32,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.056,58 €
Kaltmiete	1.299,00 €

Ihr Ansprechpartner

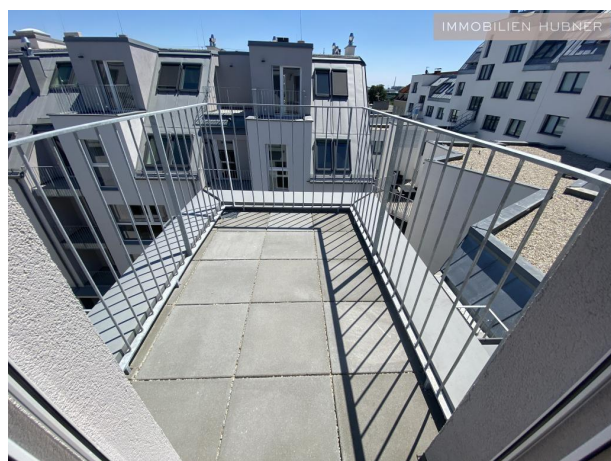


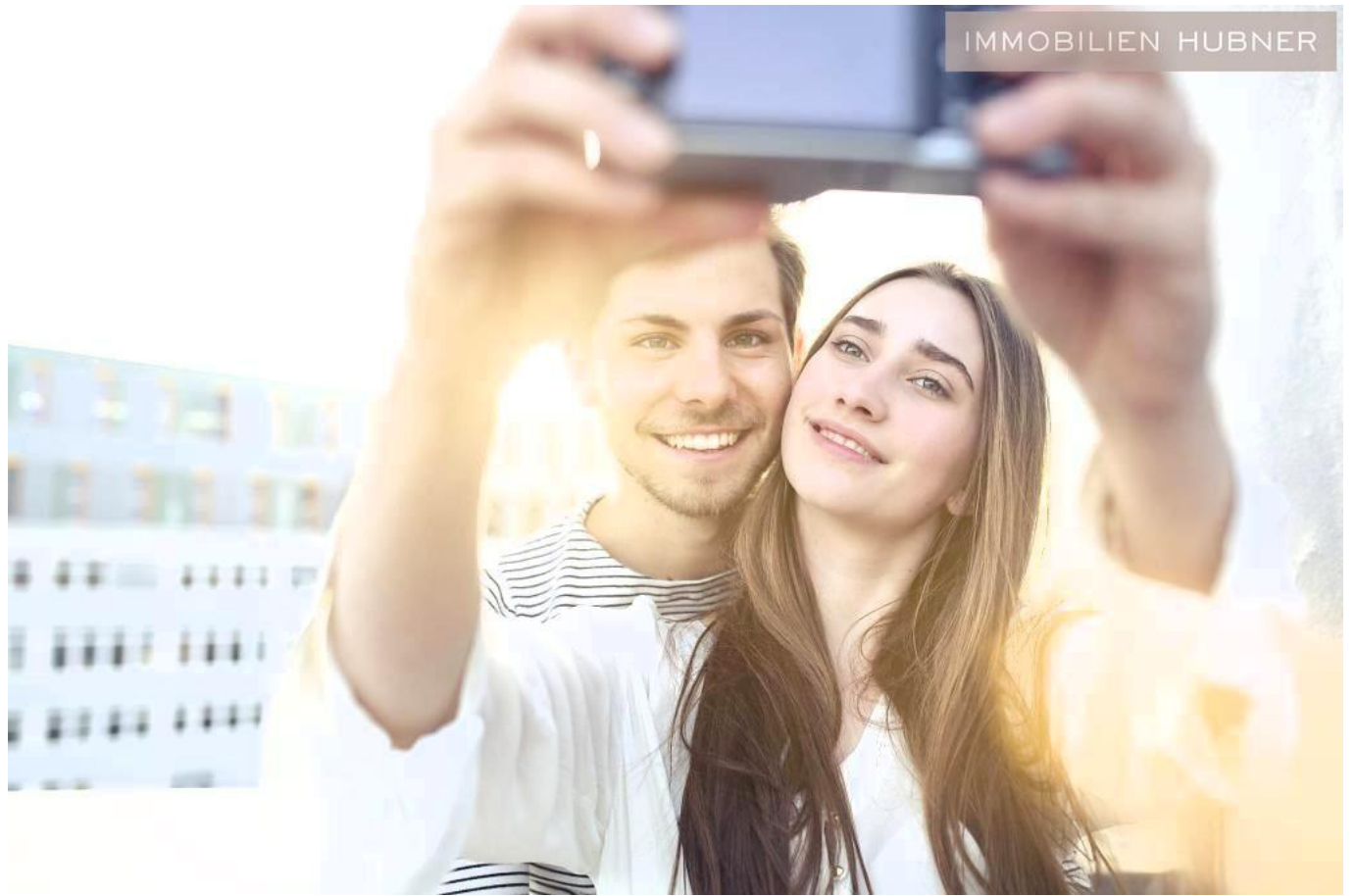
Kerstin Fried

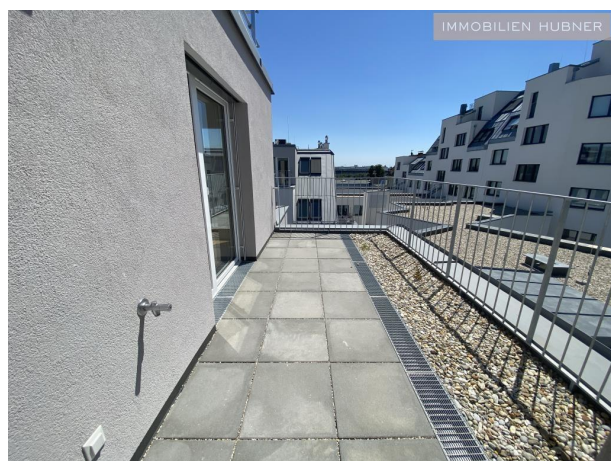
Hubner Immobilien GmbH
Fred-Zinnemann-Platz 4, Top 3.2
1030 Wien

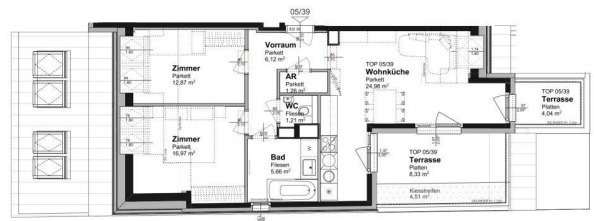
H +43 664 88 730 881

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











Objektbeschreibung

Koloniestraße beim FAC-Platz: 3-Zimmer Neubauwohnung (67,07m²)! Große Außenfläche (8,33m² Terrasse + 4,51m² Kiesstreifen) + (4,04m² Terrasse)! Top-Ausstattung! Optimale Infrastruktur!! Bitte beachten Sie das beiliegende pdf-Dokument mit Informationen über eine mögliche Ablöse - bei Bedarf! 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** • Vorraum • Wohnzimmer mit offener Küche • 2 Schlafzimmer • Bad mit Badewanne inkl. Duschmöglichkeit, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper • WC mit Waschbecken • 2 Terrassen • Kellerabteil **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 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 Gelnähe (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: 10 Jahre • Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig) • Kündigungsfrist: 3 Monate • gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 3250,- **IHR MAKLER** Frau Kerstin Fried Email: kerstin.fried@hubner-immobilien.com 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	€	1056,58	zzgl 10% USt.
Betriebskosten	€	124,33	zzgl 10% USt.
n			

Umsatzsteuer € 118,09

Gesamtbetrag € 1299

Heizwärmebedarf 32.0
darf: kWh/(m²a)
Klasse Heizwärmebedarf B
Faktor Gesamtenergieeffizienz 0.79