

## **Koloniestraße! Top modern und mega-toller Grundriss mit großem Balkon**



Bild (3)

**Objektnummer: 3610\_4885**

**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>	53,00 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> 34,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	850,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	679,04 €
<b>Kaltmiete</b>	850,00 €

## Ihr Ansprechpartner



### Kerstin Fried

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

H +43 664 88 730 881

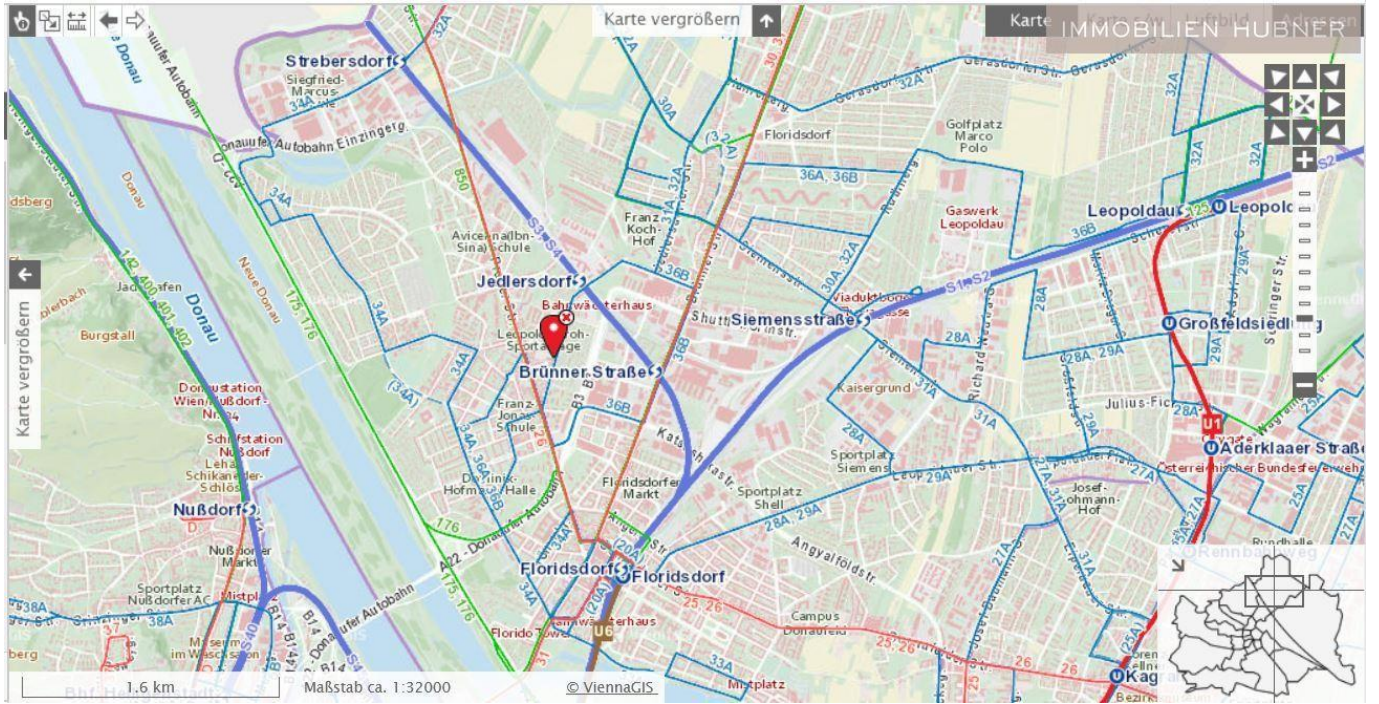
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











IMMOBILIEN HUBNER

- 

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 (52,05m<sup>2</sup>)! Große Außenfläche (7,89m<sup>2</sup> Balkon) Top-Ausstattung! Optimale Infrastruktur!! 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 • Schlafzimmer mit Schrankraum • Bad mit Badewanne inkl. Duschmöglichkeit, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper • WC mit Waschbecken • Balkon • Kellerabteil HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK • 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 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 2150,- BENÖTIGTE UNTERLAGEN FÜR ANMIETUNG • Mietanbot (Vorlage erhalten Sie von uns) • Datenschutzerklärung (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	€	679,04	zzgl 10% USt.
-------	---	--------	---------------

Betriebskosten	€	93,69	zzgl 10% USt.
Umsatzsteuer	€	77,27	

---

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

---

Heizwärmebedarf: 34.72 kWh/(m²a)

Klasse B

Heizwärmebedarf: