

Koloniestraße beim FAC-Platz! 8m² Balkon!



Objektnummer: 3610_4829

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:	52,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,89
Gesamtmiete	947,50 €
Kaltmiete (netto)	760,00 €
Kaltmiete	947,50 €

Ihr Ansprechpartner



Kerstin Fried

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

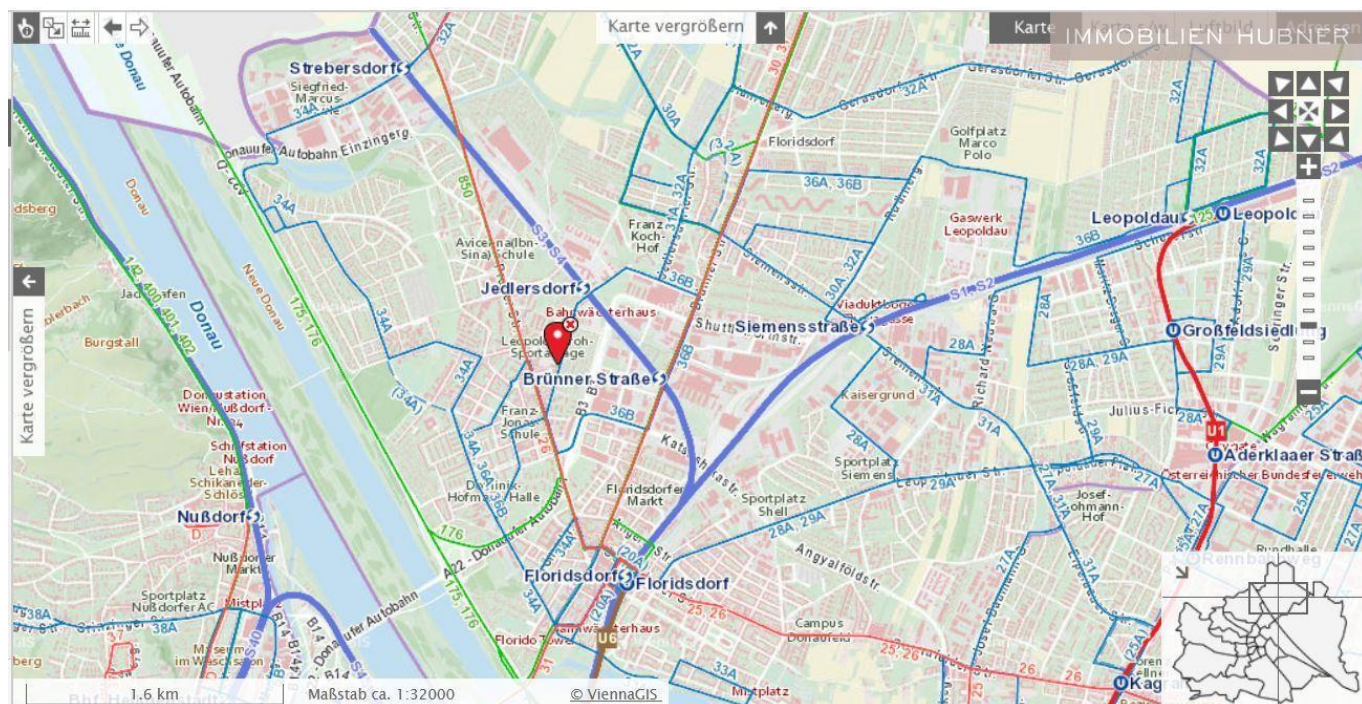
H +43 664 88 730 881

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









IMMOBILIEN HUBNER



Objektbeschreibung

2-Zimmer Neubauwohnung (51,98m²)! Große Außenfläche (7,85m²)! 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
- 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-Bezahlungssystem
- 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

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	€	760	zzgl 10% USt.
Betrieb	€	101,36	zzgl 10% USt.
skosten			
Umsatz	€	86,14	
steuer			

Gesamt€ 947,5
betrag

Heizwär35.65 k
mebedaWh/(m²
rf: a)
Klasse B
Heizwär
mebeda
rf:
Faktor 0.89
Gesamt
energie
effizien
z: