

**16m² Terrassenfläche!!! DG-Neubauwohnung in der
Koloniestraße!!!**



Bild (6)

Objektnummer: 3610_4917

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:	60,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 34,70 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,89
Gesamtmiete	1.139,00 €
Kaltmiete (netto)	919,76 €
Kaltmiete	1.139,00 €

Ihr Ansprechpartner



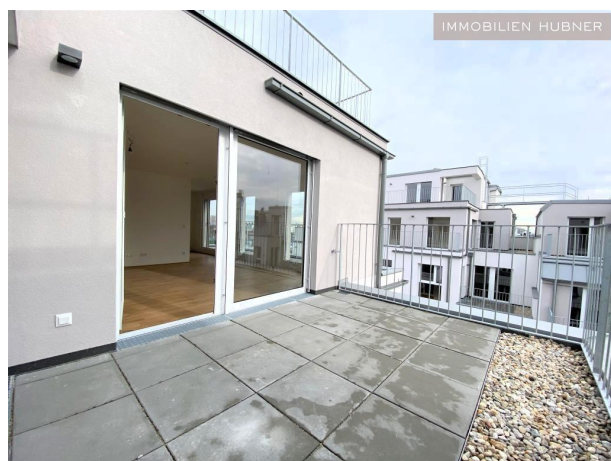
Kerstin Fried

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.



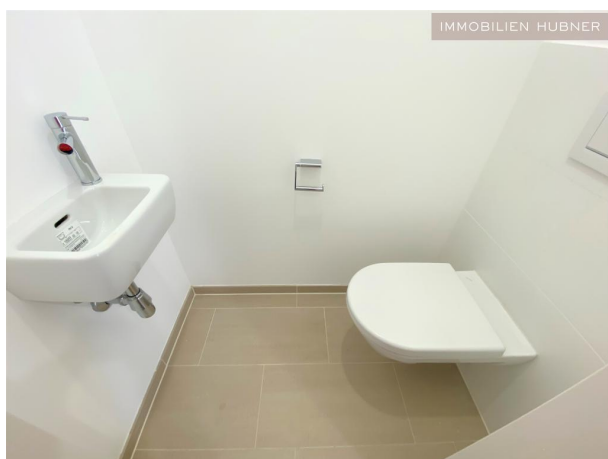




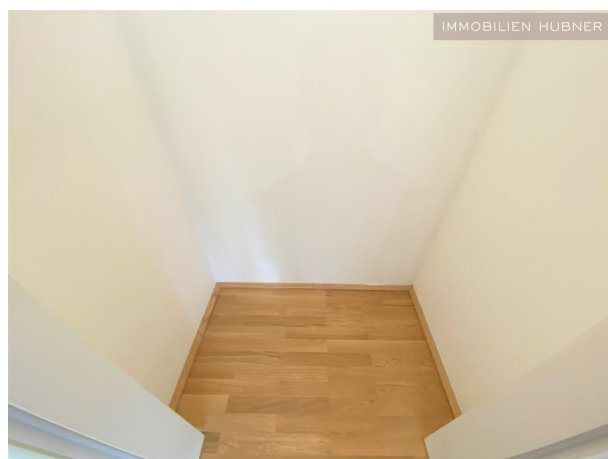
IMMOBILIEN HUBNER

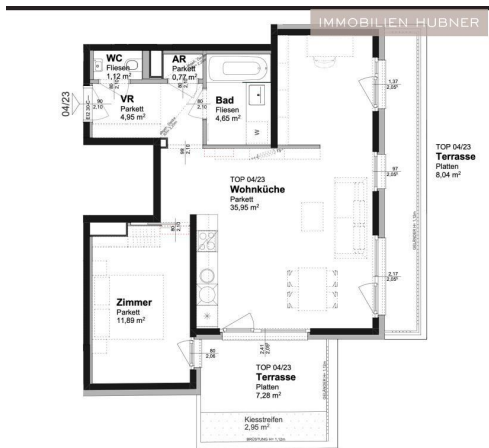


IMMOBILIEN HUBNER



IMMOBILIEN HUBNER





Objektbeschreibung

Koloniestraße!

2-Zimmer Neubauwohnung (59,33m²)!

Große Freifläche (15,32m²)

Top-Ausstattung! Optimale Infrastruktur!!

Die Wohnung befindet sich im 2. DG!

RAUMAUFTEILUNG IN STICHWORTEN

- Vorraum
- Wohnzimmer mit offener Küche
- Schlafzimmer
- Bad mit Badewanne, Waschtisch, Waschmaschinenanschluss und Handtuchheizkörper
- WC mit Waschbecken
- Abstellraum
- Terrasse
- Terrasse/Kiesstreifen
- Kellerabteil

HIGHLIGHTS AUF EINEN BLICK

- KLIMAANLAGE
- 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
- Kleinkinderspielfeld 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: 5 Jahre
- Kündigungsverzicht: 12 Monate (mieterseitig)
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- gefordertes Mindestnettoeinkommen (Haushalt): EUR 2850

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	€	919,76	zzgl 10% USt.
-------	---	--------	---------------

Betriebskosten	€	115,69	zzgl 10% USt.
----------------	---	--------	---------------

Umsatzsteuer	€	103,55	
--------------	---	--------	--

Gesamtbetrag	€	1139	

Heizwärmebedarf: 34.72 kWh/(m²a)

Klasse He B

Heizwärmebedarf:

Faktor Ge 0.89

Heizenergieeffizienz: