

**++Provisionsfrei++ Hochwertiges 3-Zimmer  
Townhouse-Büro in bester Lage mit Garten!**



**Objektnummer: 57532**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Büro / Praxis                  |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1200 Wien                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 97,32 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 2                              |
| <b>Garten:</b>                       | 13,00 m <sup>2</sup>           |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 44,30 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,79                           |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.638,27 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.817,27 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 179,00 €                       |
| <b>USt.:</b>                         | 363,45 €                       |

## Ihr Ansprechpartner



### **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T 06765446834

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











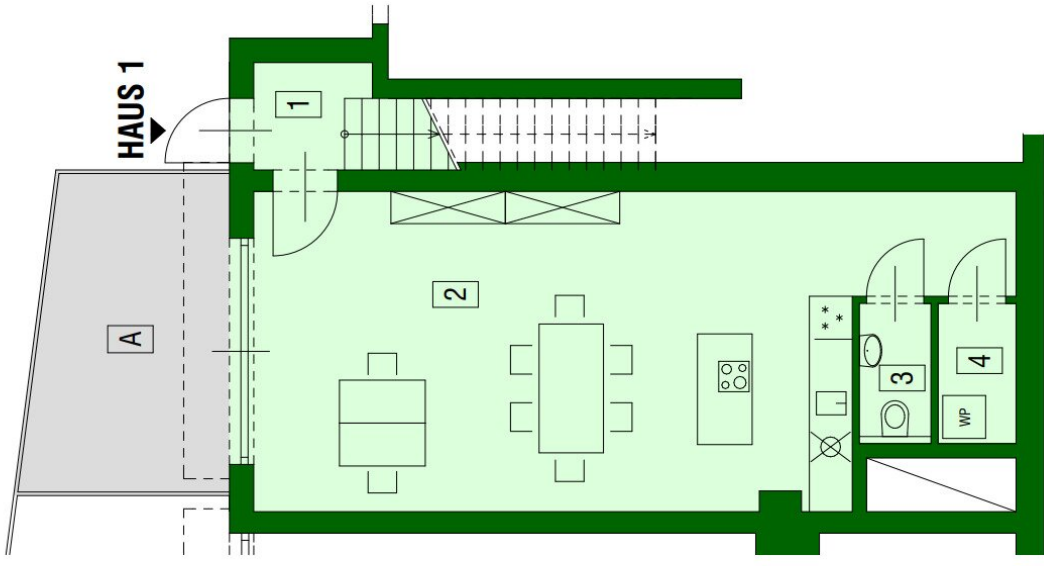




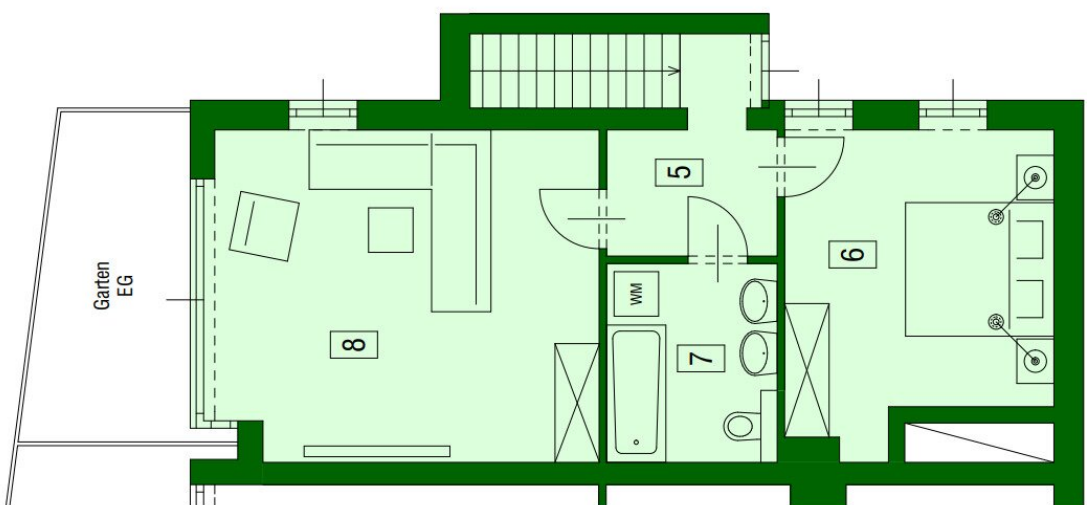


# ADONIA

*Immobilien*



ERDGESCHOSS

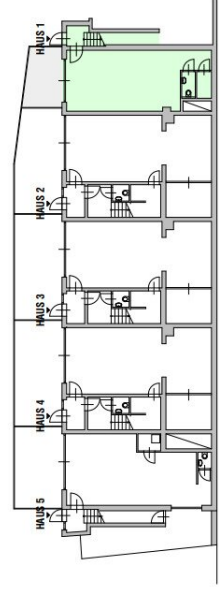
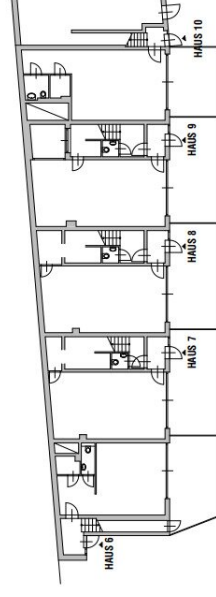


OBERGESCHOSS

|          |                                      |          |                                |
|----------|--------------------------------------|----------|--------------------------------|
| <b>1</b> | Vorraum<br>2,06 m <sup>2</sup>       | <b>5</b> | Vorraum<br>5,34 m <sup>2</sup> |
| <b>2</b> | Büro / Küche<br>40,48 m <sup>2</sup> | <b>6</b> | Zimmer<br>14,45 m <sup>2</sup> |
| <b>3</b> | WC<br>1,86 m <sup>2</sup>            | <b>7</b> | Bad+WC<br>6,02 m <sup>2</sup>  |
| <b>4</b> | AR<br>1,99 m <sup>2</sup>            | <b>8</b> | Zimmer<br>22,93 m <sup>2</sup> |

|          |                                |          |                                         |
|----------|--------------------------------|----------|-----------------------------------------|
| <b>A</b> | Garten<br>12,81 m <sup>2</sup> | <b>N</b> | Nischen (gesamt)<br>2,25 m <sup>2</sup> |
|----------|--------------------------------|----------|-----------------------------------------|

ca. 97,38 m<sup>2</sup> Fußbodenfläche  
ca. 12,81 m<sup>2</sup> Garten



# Objektbeschreibung

**++ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)++**

**Haus 1:** Zur befristeten Vermietung gelangt dieses **ca. 97m<sup>2</sup>** große **3-Zimmer Reihenhaushaus mit ca. 13m<sup>2</sup> Garten** in sehr guter Lage des 20. Wiener Gemeindebezirks gelegen.

Es handelt sich bei diesem Projekt um eine absolute Rarität:

Die Liegenschaft besteht aus zwei Trakten (Straßen- und Hoftrakt). Im Zuge der Projektierung wurden im Hof 10 hochwertige Reihenhäuser mit großzügigen Freiflächen geschaffen.

**Gerne lassen wir Ihnen eine Aufstellung über alle verfügbaren Einheiten auf Anfrage zukommen!**

## **Raumaufteilung: Haus 1**

### **Erdgeschoss:**

- Vorraum
- Büro/Küche (der Erdgeschossbereich verfügt über eine Büro-Widmung, Flächenwidmung: Gemischtes Baugebiet Geschäftsviertel)
- Abstellraum
- WC
- Garten

### **Obergeschoss:**

- Vorraum

- Badezimmer mit WC
- Zimmer
- Zimmer

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

### **Ausstattung:**

Die Häuser dieses Projekts wurden neu hergestellt und hochwertig ausgestattet. In allen Zimmern wurde ein wunderschöner Parkettboden verlegt, die Nassräume wurden aufwendig verfliest und mit Markenamaturen ausgestattet. Alle Objekte werden mittels Fußbodenheizung beheizt und bieten in Sachen Ausstattung und Ausführung alle Vorzüge eines zeitgemäßen Neubaus.

Auf Wunsch lassen wir Ihnen gerne eine Bau- u. Ausstattungsbeschreibung zukommen!

### **Zustand:**

Die Häuser werden **schlüsselfertig** (mit Küche) im **Zweitbezug ab 01.07.2026** vermietet.

### **Lage/Infrastruktur:**

Die unmittelbare Lage kann als sehr gut bezeichnet werden:

Alle **Geschäfte** des **täglichen Bedarfs** befinden sich in **Gehdistanz**. Eine Reihe von **Allgemein-** und **Fachmediziner** ist ebenfalls fußläufig zu erreichen. Der Augarten (fußläufig erreichbar) ist die nächstgelegene **Grünfläche und bietet ein reichhaltiges Freizeitangebot**.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die **Straßenbahnlinie 33 und die U-6 Station "Jägerstraße"** sehr gut **öffentlich angebunden**.

### **Preis:**

Die monatliche Nettomiete inkl Netto-Betriebskosten beträgt 2.180,72€

**Ein Tiefgaragenstellplatz kann ebenfalls gemietet werden.**

**Mietbeginn: 01.07.2026**

Mietdauer: 5 Jahre

Kaution: 4 Monatsmieten

Provision: 3 Brutto-Monatsmieten + 20 % USt

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!**

**Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!**

**Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen können Sie sowohl in dem Ihnen zugesandten Expose einsehen als auch auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese AGBs Vertragsinhalt werden.

Der Schutz von personenbezogenen Daten ist uns wichtig und auch gesetzlich gefordert. Die Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten erfolgt nach den datenschutzrechtlichen

Bestimmungen. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformation) finden Sie eine Übersicht die Sie über die wichtigsten Aspekte der Verarbeitung personenbezogener Daten informieren soll.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap