

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



**Objektnummer: 57530**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<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>Gesamtmiete</b>	2.010,80 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.649,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.828,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	179,00 €
<b>USt.:</b>	182,80 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Börsegasse 9/4











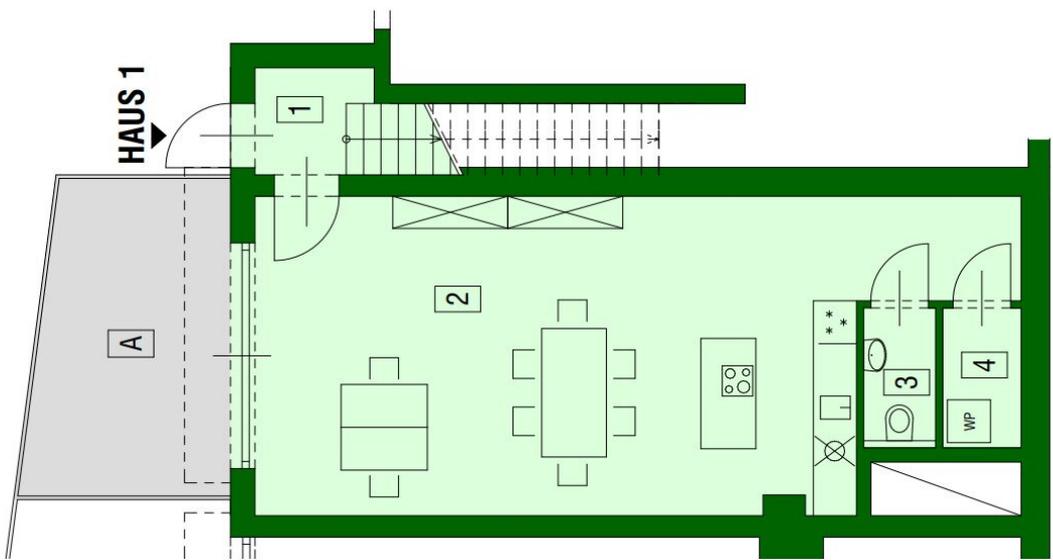




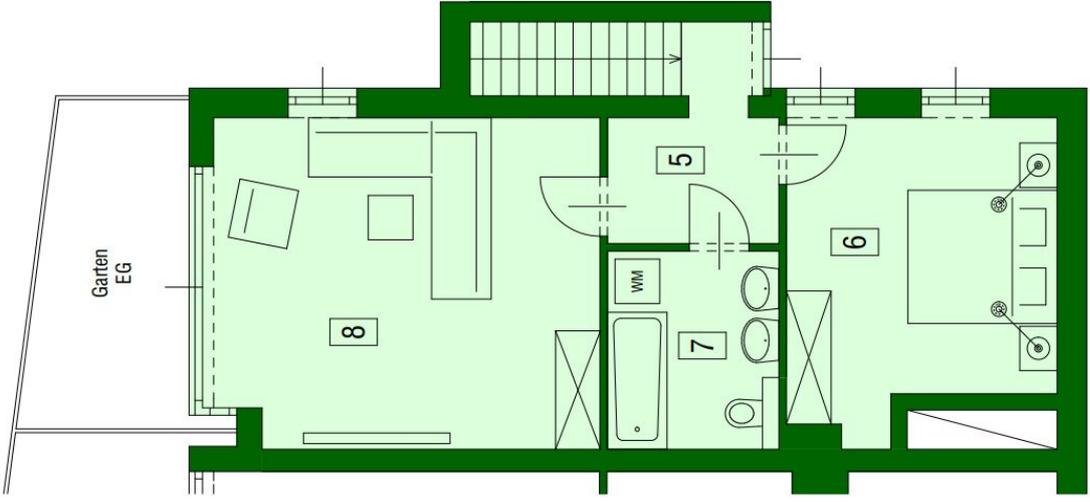


# ADONIA

*Immobilien*



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS

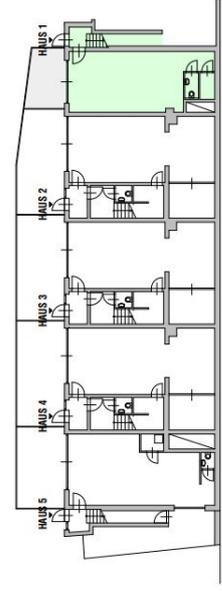
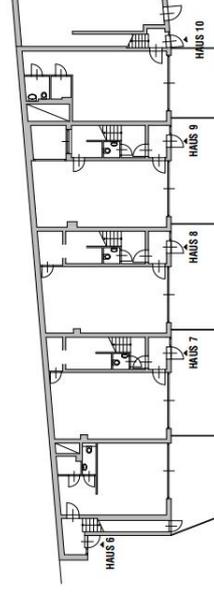
1	Vorraum 2,06 m <sup>2</sup>	5	Vorraum 5,34 m <sup>2</sup>
2	Büro / Küche 40,48 m <sup>2</sup>	6	Zimmer 14,45 m <sup>2</sup>
3	WC 1,86 m <sup>2</sup>	7	Bad+WC 6,02 m <sup>2</sup>
4	AR 1,99 m <sup>2</sup>	8	Zimmer 22,93 m <sup>2</sup>

A Garten  
12,81 m<sup>2</sup>

N Nischen (gesamt)  
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 Reihenhaus 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 **ERSTBEZUG** 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**n 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 Gesamtmiete inkl Ust beträgt 2.010,80€

**Ein Tiefgaragenstellplatz kann ebenfalls gemietet werden.**

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](http://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 Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmaklers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

**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