

**++Provisionsfrei++ Tolle 3-Zimmerwohnung in BESTLage
des 2. Bezirks**



Objektnummer: 57902

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fischergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	104,55 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	2.798,99 €
Kaltmiete (netto)	2.544,54 €
Kaltmiete	2.544,54 €
USt.:	254,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



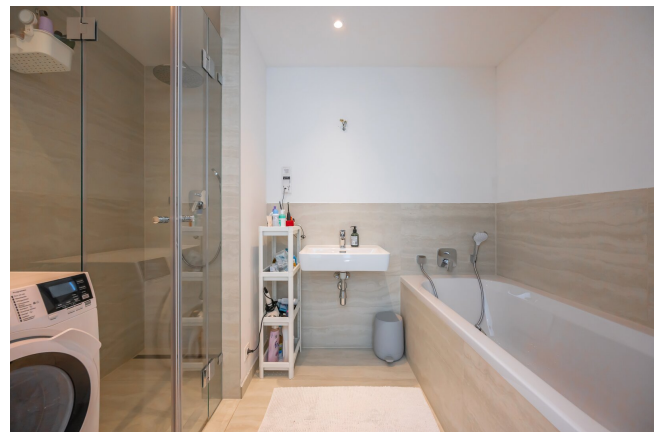
Luca Schelodetz

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2

















Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle, **toll aufgeteilte ca. 104,5m² große 3-Zimmer Neubau-Wohnung** in Toplage des 2. Wiener Gemeindebezirks.

tolle Raumaufteilung:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Wohn-Esszimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Terrasse

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

Zustand/Ausstattung:

Das Objekt wird gepflegt vermietet. Die Wohnung ist gut ausgestattet:

- hochwertige Badezimmer
- Parkett

- uvm.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 2. DG eines sehr gepflegten Altbauhauses und ist über einen Lift erreichbar.

Lage:

Die Infrastruktur u. die öffentliche Anbindung der Umgebung können als ausgezeichnet beschrieben werden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken, Postfiliale) sowie auch diverse Allgemein- und Facharztpraxen befinden sich in der direkten Umgebung und können somit auch zu Fuß erreicht werden.

Der Donaukanal ist nur einen Katzensprung entfernt und kann als Naherholungsgebiet perfekt genutzt werden.

Wenige Gehminuten entfernt befindet sich die U-Bahnstation Schwedenplatz (U4 und U1) sowie Bushaltestelle der Buslinie 5A (Nestroyplatz - Griegstraße) welche eine tolle Verbindung durch ganz Wien ermöglichen.

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt) beträgt Euro 2.799,-

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kaution: Euro 8.400,-

Mietbeginn: 01.08.2026

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

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

Bei den veröffentlichten Fotos kann es sich um Beispielfotos handeln, die nicht das mietgegenständliche Objekt abbilden.

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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap