++Lerchenfelder Living++ Fantastischer 3 Zimmer Dachgeschoss-Erstbezug mit Loggia

Objektnummer: 59226

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	1.649,00 €
Kaltmiete (netto)	1.499,09 €
Kaltmiete	1.499,09 €
USt.:	149,91 €

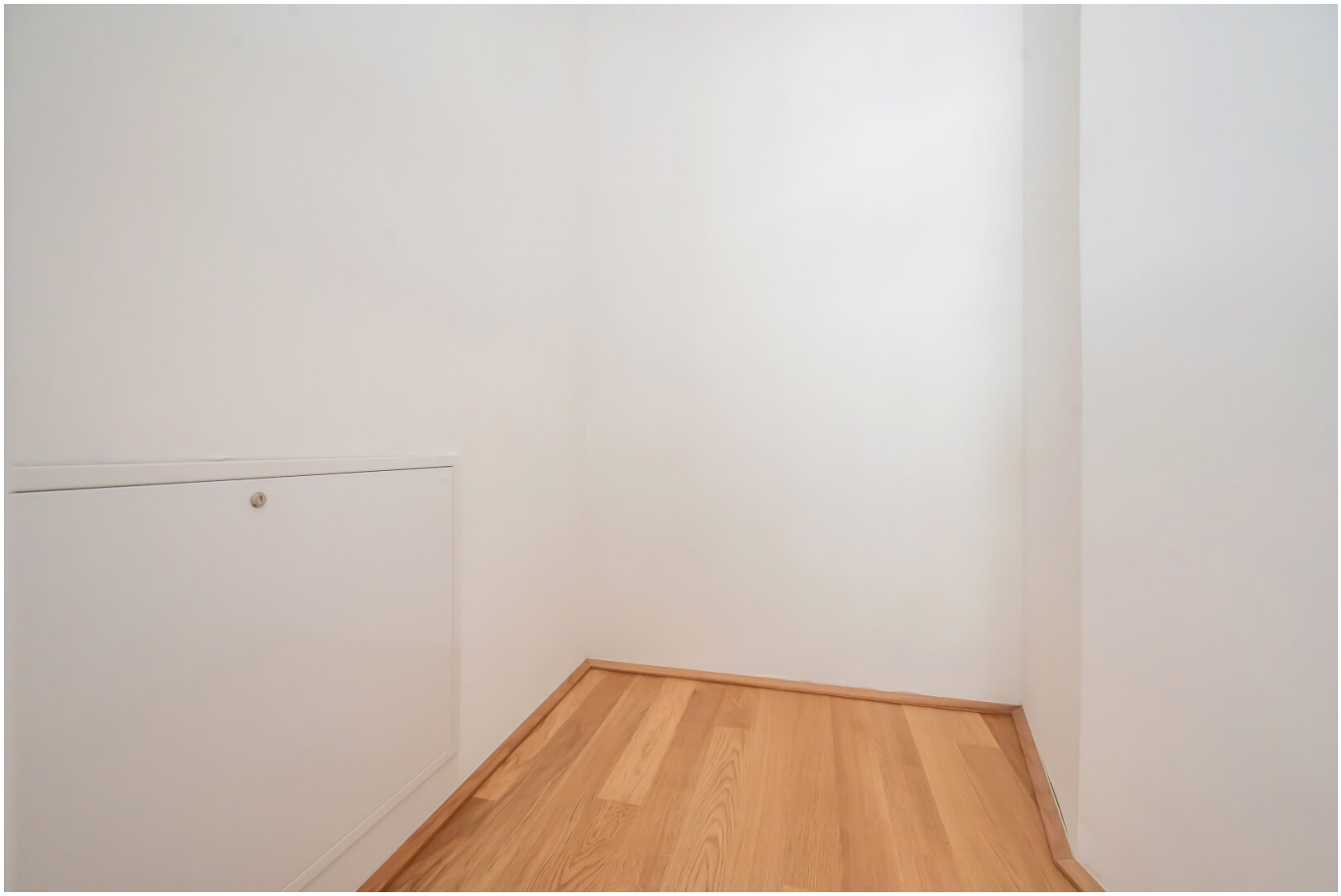
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Ari Abramov

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien



lerchenfelder living

rooftop flats

10 Jahre Adonia.

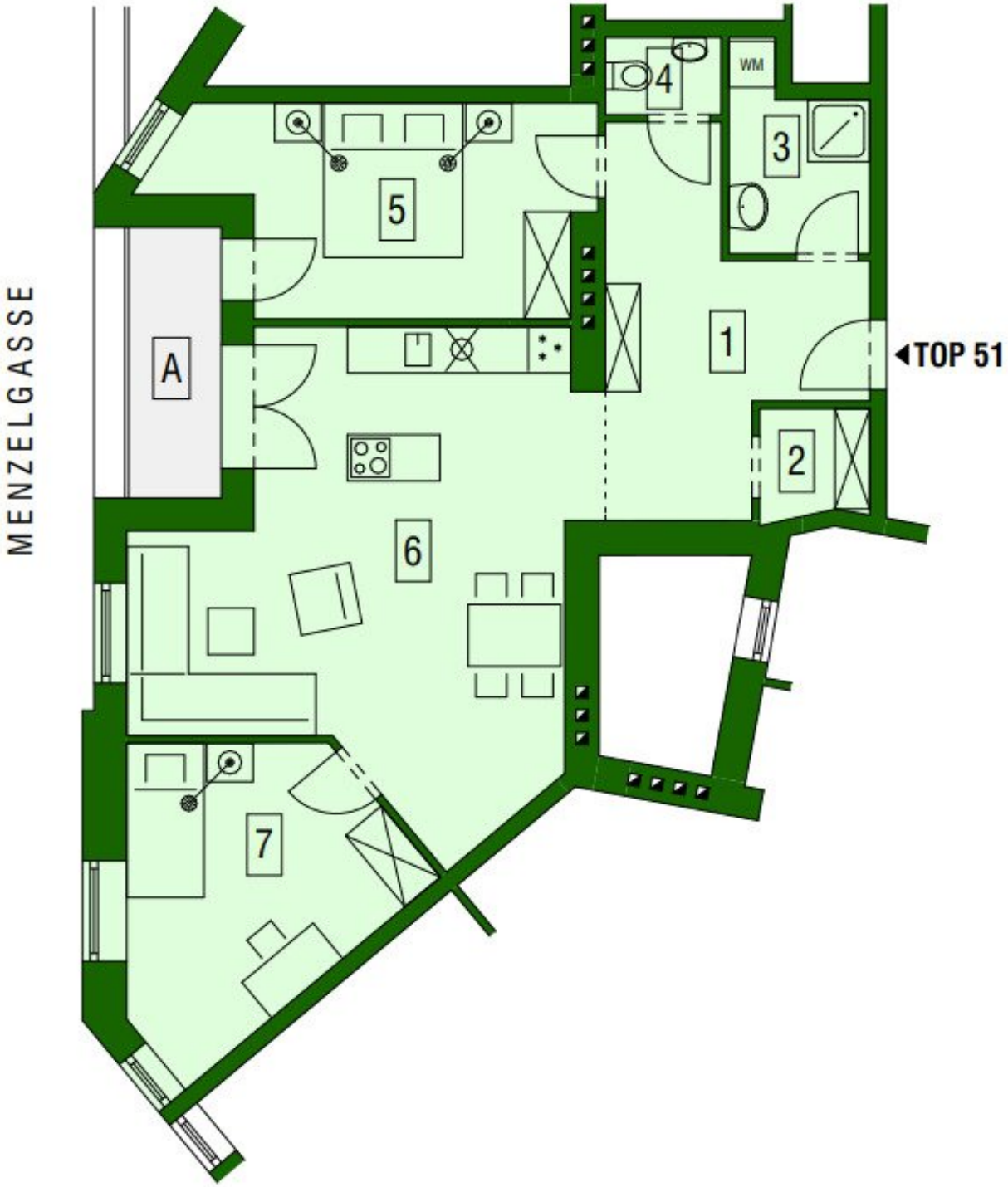
Immobilien sind unbeweglich.

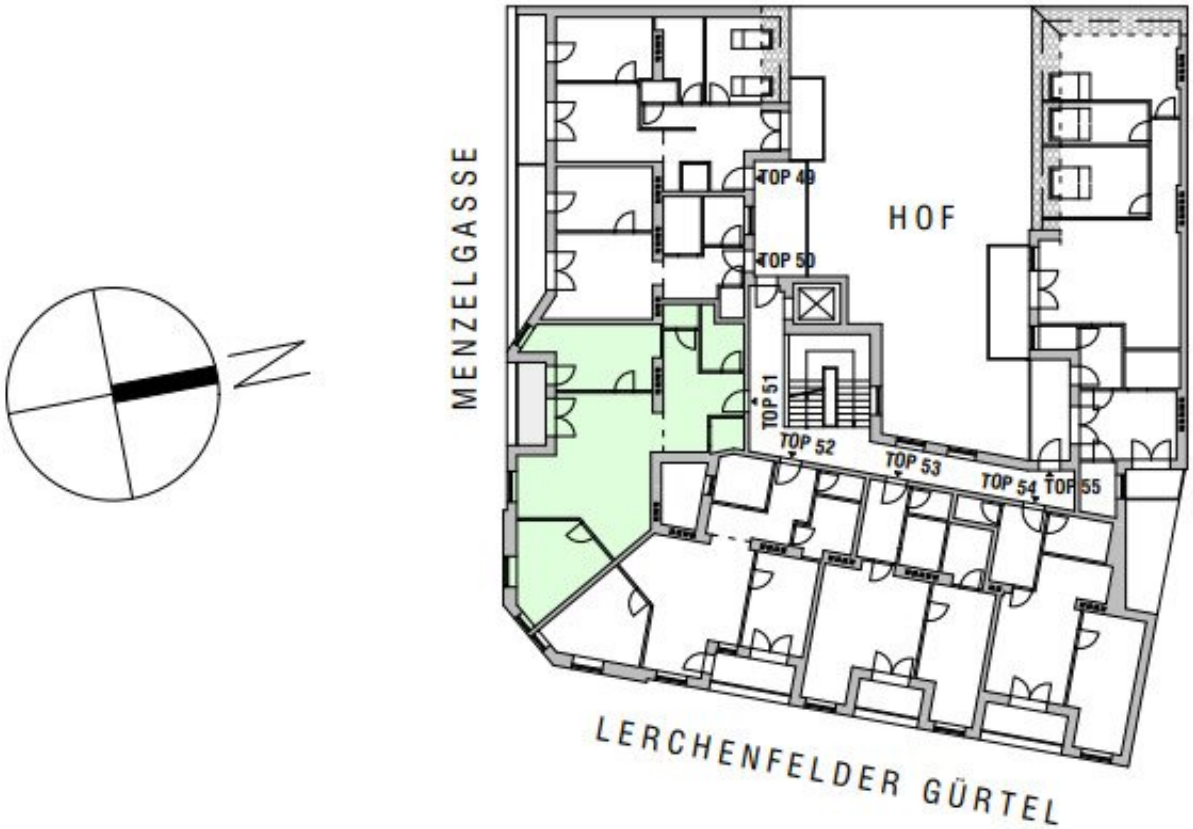
Wir weiterhin nicht.

ADONIA

Immobilien

seit 2014


MENZELGASSE
A
5
4
WM
3
1
2
6
7
TOP 51


N
MENZELGASSE
TOP 49
TOP 50
HOF
TOP 51
TOP 52
TOP 53
TOP 54
TOP 55
LERCHENFELDER GÜRTEL

Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt diese neu errichtete **ca. 77m²** große **3-Zimmer Wohnung mit Loggia** in sehr guter Lage des **16. Wiener Gemeindebezirks.**

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)*****

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohn-Esszimmer (wird mit Küche vermietet)
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Zimmer
- Zimmer
- Loggia

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

Zustand:

Das Dachgeschoss wurde soeben neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug mit

Klimaanlage.

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage

Haus:

Das Objekt befindet sich im **1. DG** eines **außergewöhnlich schönen Altbaus.**

Lage:

Der Standort befindet sich am Lerchenfelder Gürtel im 16. Wiener Gemeindebezirk (Ottakring). Diese zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Verkehrsanbindung:

- **Öffentlicher Verkehr:** Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Linie U6 (Station Thaliastraße), sowie zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens ermöglichen.
- **Individualverkehr:** Die Lage am Gürtel erlaubt eine schnelle Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

- In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen.

- Bildungseinrichtungen (Schulen, Universitäten) und Gesundheitsdienstleister (Ärzte, Apotheken) sind ebenfalls gut erreichbar.

Freizeit und Umgebung:

- Der nahegelegene Brunnenmarkt und Yppenplatz laden zum Verweilen ein und bieten eine breite Auswahl an kulinarischen und kulturellen Angeboten.

- Grünflächen wie der Kongresspark oder der nahegelegene Gürtel-Radweg bieten Raum für Erholung und Bewegung.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit hervorragender Erreichbarkeit und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten, was sie sowohl für Geschäfts- als auch für Privatnutzungen attraktiv macht.

Preis:

Der **monatliche Mietpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 1.649.- (inkl. BK und USt).**

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

Die Kaution beträgt **4 Brutto-Monatsmieten** (Euro 6.600,-).

Mietdauer: 4 Jahre

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

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!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter 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.

Alle hier veröffentlichen 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.

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 <500m
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 <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap