

**++Provisionsfrei++ Tolle 3-Zimmerwohnung in toller Lage  
des 20. Bezirks**



**Objektnummer: 60150**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nordwestbahnstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien, Brigittenau
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	84,05 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	40,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,53
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.048,95 €
Kaltmiete	1.173,98 €
Betriebskosten:	125,03 €
Heizkosten:	174,40 €
USt.:	150,62 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2













10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014



# Objektbeschreibung

## Tolle 3-Zimmer Neubau-Wohnung in Brigittenau

Zur **befristeten Vermietung** gelangt diese moderne, ca. 84 m<sup>2</sup> große Wohnung, die sich durch eine hervorragende Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Perfekt für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Wohnqualität und Lage legen.

### Highlights

- Moderne Ausstattung und gepflegter Zustand
- **Tolle Raumaufteilung:** Ideal für Paare oder Singles
- **Perfekte Lage:** Nahe Donaukanal, Augarten und Donauinsel

### Raumaufteilung

- Vorraum
- Abstellraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohn-Esszimmer
- Zimmer
- Zimmer

**Hinweis:** Siehe beiliegenden Plan und aktuelle Fotos

## Zustand und Ausstattung

Diese Wohnung ist gepflegt und liegt im 2. Liftstock

## Das Haus

- Die Wohnung befindet sich im **2 Stock** eines sehr gepflegten Neubauhauses.
- Das Gebäude ist mit einem **Lift** ausgestattet.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **begehrten Wohngegend** mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittelmärkte, Apotheken, Banken und Restaurants sind fußläufig erreichbar.
- **Medizinische Versorgung:** Diverse Allgemein- und Facharztpraxen in der direkten Umgebung.
- **Naherholungsgebiet:** Der **Donaukanal** ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet perfekte Möglichkeiten zur Entspannung.

## Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahnstation Dresdner Straße (U6):** Direkte Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus.
- **Buslinie 5A (Nestroyplatz – Griegstraße)**

## Preis und Konditionen

- **Monatliche Gesamtmiete:** EUR 1.499,- (inkl. Betriebskosten, Warmwasser und USt)
- **Befristung:** 3 Jahre
- **Kaution:** EUR 4.500,-
- **Mietbeginn:** ab sofort

## 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 <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap