# ++Provisionsfrei++ 3-Zimmer Neubauwohnung - WG geeignet



**Objektnummer: 60164** 

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Muhrengasse
Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1100 Wien

Zustand: Gepflegt
Alter: Neubau
Wohnfläche: 64,08 m²

Zimmer: 3
Bäder: 1
WC: 1

Heizwärmebedarf: 59,69 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 1,41

 Gesamtmiete
 1.049,00 ∈ 

 Kaltmiete (netto)
 953,64 ∈ 

 Kaltmiete
 953,64 ∈ 

 USt.:
 95,36 ∈ 

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Benjamin Marinkovic**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH Leystraße 154/100 1010 Wien

































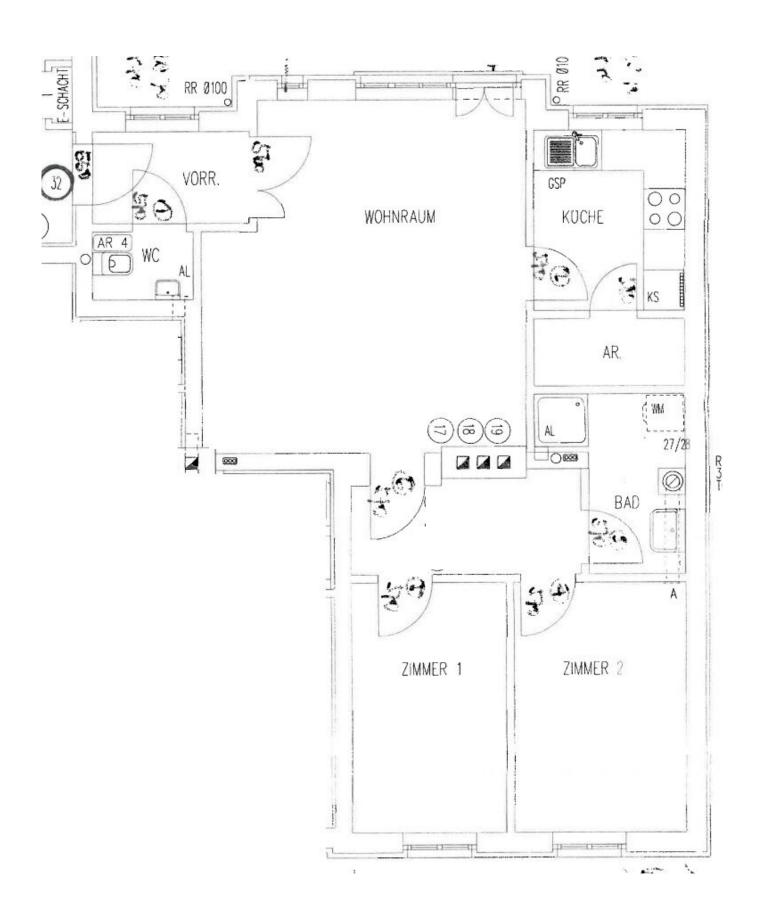












# **Objektbeschreibung**

# 3-Zimmer-Neubauwohnung in zentraler Lage des 10. Bezirks

Zur Miete steht eine ca. 64 m² große Neubauwohnung im 3. Stock eines Gebäudes mit Lift.

# **Besichtigung**

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns unbedingt eine schriftliche Anfrage zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

# Wohnungsdetails

- Lage: 3. Stock mit Lift
- Räumlichkeiten:
  - Vorraum
  - Getrenntes WC
  - Wohnzimmer
  - Küche
  - Abstellraum
  - Badezimmer mit Dusche
  - 2 Schlafzimmer

(Siehe aktuelle Fotos und Grundriss)

#### • Zustand:

Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand.

#### Das Gebäude

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines gepflegten Neubaus mit Lift. Die Anlage bietet eine angenehme Wohnatmosphäre in einer ruhigen und zentralen Umgebung.

# Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Muhrengasse**, einer ruhigen Wohngegend mit exzellenter Infrastruktur:

#### • Infrastruktur:

- Geschäfte des täglichen Bedarfs, Gastronomie, Apotheken und Arztpraxen in unmittelbarer Nähe
- Schulen, Kindergärten und Freizeiteinrichtungen gut erreichbar

## Verkehrsanbindung:

- U-Bahnlinie U1 (Reumannplatz): nur 2 Minuten zu Fuß entfernt
- Schnelle Anbindung ins Stadtzentrum und zu weiteren Bezirken

# **Preis**

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 1.049,- €

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

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kaution: 3 Monatsmieten

Mietbeginn: ab sofort

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 <250m Apotheke <250m Klinik <250m Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <250m Kindergarten <500m Universität <1.000m Höhere Schule <2.250m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m Bäckerei <250m Einkaufszentrum <1.000m

## Sonstige

Geldautomat <250m Bank <250m Post <250m Polizei <750m

# Verkehr

Bus <250m U-Bahn <500m Straßenbahn <250m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap