

**NEU! Helle und ruhige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 7,5 m<sup>2</sup> Loggia und Ausblick! Top Lage & U-Bahn Nähe!**



große Loggia 7,5 m<sup>2</sup>

**Objektnummer: 1587/64710**

**Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung &  
Immobilienhandel GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Adresse                       | Adolf-Schmidl-Gasse                     |
| Art:                          | Wohnung - Terrassenwohnung              |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien                               |
| Baujahr:                      | 1976                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 103,00 m <sup>2</sup>                   |
| Zimmer:                       | 3                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>C</b> 63,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,30                                    |
| Gesamtmiete                   | 1.902,05 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 1.472,00 €                              |
| Kaltmiete                     | 1.737,49 €                              |
| Betriebskosten:               | 173,57 €                                |
| USt.:                         | 164,56 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

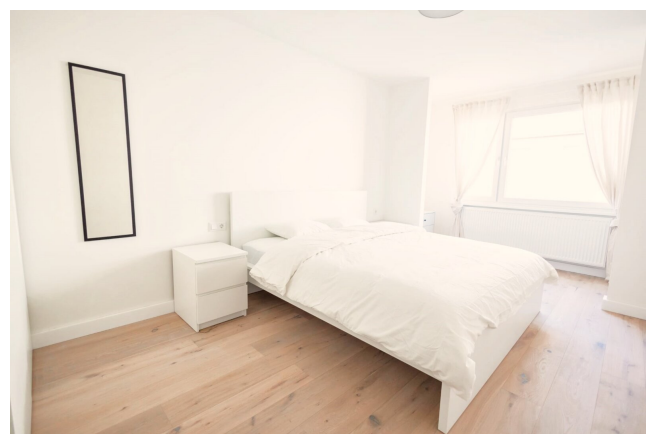
## Ihr Ansprechpartner



**Sadia Alperovits**

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

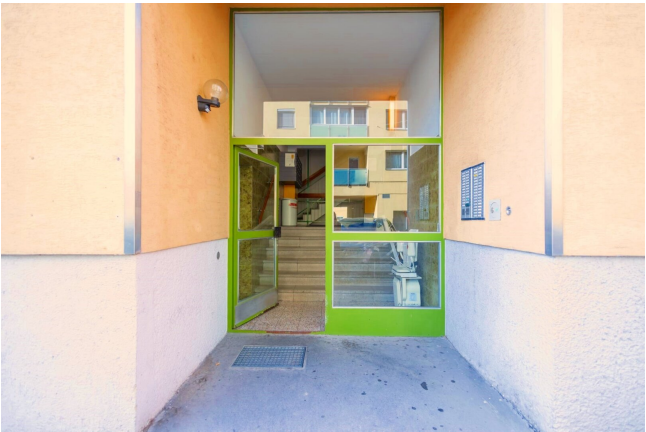


















## Objektbeschreibung

### GEMÜTLICHE Neubauwohnung mit 7,5 m<sup>2</sup> Loggia Nähe AUGARTEN und U-Bahn!

**3 Zimmer | ca. 95 m<sup>2</sup> Wohnfläche | 7,5 m<sup>2</sup> Loggia | Perfekte Raumaufteilung | Miete inkl. Heizung & Warmwasser | U-Bahn-Nähe | Ruhige Lage**

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete **3-Zimmer-Neubauwohnung** mit ca. **95 m<sup>2</sup> Wohnfläche** und einer großzügigen **Loggia (ca. 7,5 m<sup>2</sup>)** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend nahe dem **Augarten** und punktet mit ruhiger Lage sowie **ausgezeichneter Infrastruktur**.

#### **Raumaufteilung – durchdacht & großzügig:**

- Heller, einladender **Vorraum** als angenehmer Empfangsbereich
- Großzügiges **Wohnzimmer (ca. 27,5 m<sup>2</sup>)** mit direktem Zugang zur Loggia
- **2 Schlafzimmer** (ca. 17,5 m<sup>2</sup> & 13,5 m<sup>2</sup>) – vielseitig nutzbar
- **Separate Küche**, voll ausgestattet mit allen Geräten
- **Badezimmer mit Wanne & WC**
- Zusätzliches **separates WC**
- **Begehbare Abstellraum** mit viel Stauraum
- **Sonnige Loggia (ca. 7,5 m<sup>2</sup>)** – ideal zum Entspannen

#### **Ausstattung – komfortabel & gepflegt:**

- Hochwertiger **Dielenparkettboden**
- Moderne **Einbauküche** mit allen Geräten

- **Etagenheizung**
- **Loggia** als zusätzlicher Wohn- und Lebensbereich

### **Lage – urban & grün zugleich:**

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 20. Bezirks und überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung, gute Nahversorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

### **? Öffentliche Verkehrsanbindung**

In wenigen Gehminuten erreichbar:

- **U6 Jägerstraße** (direkte Verbindung ins Zentrum)
- **Straßenbahnlinie 5**
- **Buslinien** in direkter Umgebung – ideale Anbindung in alle Richtungen

### **? Einkaufen & Nahversorgung**

Alles für den täglichen Bedarf:

- Supermärkte wie **Billa, Lidl, Hofer**
- **DM, Bipa** und weitere in fußläufiger Distanz

### **? Gesundheit**

- Diverse Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung

## ? Bildung

- Volksschulen und Gymnasien in Gehweite
- Universität Wien und TU mit Öffis schnell erreichbar

## ? Freizeit & Sport

- Der **Augarten** ganz in der Nähe: Joggen, Ballspielplätze, Kinderspielplätze, Beachvolleyball & Familienbad
- Kulturelles: Wiener Sängerknaben, Augartenpalais, Porzellanmanufaktur & Konzertsaal MuTh

MIETE:

Mietdauer: Nach Vereinbarung

Gesamtmiete inkl. USt.: **€ 1.900 + Heizung/Warmwasser: 100€ /Monalich.**

Kaution: 3 BMM

**Provisionsfrei!**

VEREINBAREN Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung!

BESICHTIGUNG:

Für Infos und Besichtigungstermine:

Ihr Ansprechpartner: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer +43 660 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

jederzeit zur Verfügung.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Aßmayergasse 60/1, 1120 Wien.

\*\*\*\*\*

Energieausweis wird vorgelegt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit vollständigen Kontaktdaten (NAME, TELEFON, EMAIL) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!  
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

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 <750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **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