

**EDUART-Die Kunst des Wohnens: Hochwertiger 3-Zimmer
NEUBAU Zweitbezug mit ca. 13m² Freifläche! (10/7)**



Objektnummer: 60557

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,62 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	34,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Gesamtmiete	1.949,00 €
Kaltmiete (netto)	1.561,24 €
Kaltmiete	1.771,82 €
Betriebskosten:	210,58 €
USt.:	177,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Projektvermarktung

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH

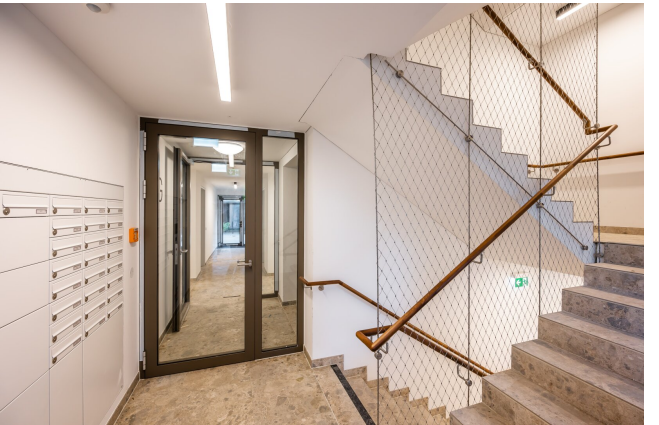
















Objektbeschreibung

+++ PROVISIONSFREI +++

Die Kunst des Wohnens – Hochwertiger 3-Zimmer-Neubau-Zweitbezug mit ca. 13 m² Freifläche! (Top 10/7)

Zur Vermietung

Zur **befristeten Vermietung** gelangt diese **helle, ideal geschnittene und hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Neubauwohnung** mit ca. **74 m² Wohnfläche** und einer **ca. 13 m² großen Loggia/Balkon**. Die Wohnung befindet sich im **1. Stock** eines **soeben fertiggestellten, architektonisch einzigartigen Neubauprojekts** im beliebten **18. Wiener Gemeindebezirk**.

Hinweis: Die angefügten Fotos stammen von einer **baugleichen Wohnung im 2. Stockwerk** – das tatsächliche Objekt befindet sich im **1. Obergeschoss**.

Das Projekt – EDUART

„Ein Gebäude, das in seiner Gestaltung und Ausführung neue Maßstäbe in der Wiener Neubaukultur setzt. Ein Kunstwerk, in dem man wohnen kann.“

Das exklusive Wohnprojekt **EDUART** umfasst **69 hochwertig ausgestattete Neubauwohnungen** mit 2 oder 3 Zimmern. Die moderne Wohnanlage besteht aus **drei miteinander verbundenen Trakten mit Tiefgarage** und überzeugt durch:

- **Intelligente, flexible Grundrisse**
- **Großzügige Freiflächen** (Balkone, Loggien, Terrassen, Gärten)
- **Toplage** in unmittelbarer Nähe zum **Kutschkermarkt** und **Schubertpark**

Raumaufteilung – Top 10/7

- Vorraum
- Wohnküche
- Loggia/Balkon (ca. 13 m²)

- Separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer

(Grundriss & aktuelle Fotos vorhanden)

Lage – Eduardgasse 6–10, 1180 Wien

Perfekte Nahversorgung & Infrastruktur:

Alle wichtigen Einrichtungen sind fußläufig erreichbar – Supermärkte, Cafés, Restaurants, Ärzte, Apotheken sowie Bildungs- und Betreuungseinrichtungen (Kindergärten, Schulen).

Umgebungs-Highlights:

- Kutschkermarkt
- Schubertpark
- Türkenschanzpark
- Privatklinik Währing
- Währinger Straße
- und vieles mehr

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- Straßenbahnlinien 42 & 9 – Station „Eduardgasse“ (< 100 m)
- U6 – Station „Währinger Straße – Volksoper“ (ca. 450 m / 6 Min. Fußweg)

Erreichbarkeit mit dem Auto:

Über **Währinger Gürtel**, **Kreuzgasse** und **Antonigasse** optimal angebunden.

Ausstattung & Highlights

Die **hochwertige Bauqualität** zieht sich konsequent durch das gesamte Gebäude:

- Elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung
- Exklusive Badarmaturen
- Moderne Markenküche inkl. Geräte
- Kellerabteil
- Loggia/Balkon mit Ausblick
- Echtholzparkett & Feinsteinzeug
- Großzügige Fensterflächen

Zusätzliche Hausausstattung:

- Waschküche
- Fahrradraum & Fahrradabstellplätze im Freien
- Kinderwagenraum
- Postboxen
- Nachhaltige Grünanlagen
- **Laufbahn & Gemeinschaftsterrasse** am Dach
- Tiefgarage mit PKW- & Motorradstellplätzen (gegen Aufpreis)

Kosten & Konditionen

- **Gesamtmiete: € 1.949,00 / Monat** (inkl. Betriebskosten & USt.)

- **Tiefgaragenplatz (optional): € 120,00 / Monat** (inkl. BK & USt.)
- **Mietdauer: 5 Jahre befristet**
- **Kaution: € 5.847,00**

Das Kleingedruckte:

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

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von 108€ an die Hausverwaltung zu entrichten.

Alle hier veröffentlichten 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.

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 <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <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 <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap