

**EDUART-The Art of Living – Premium 2-Room Apartment  
(Second Occupancy) with 6 m<sup>2</sup> Balcony/Loggia! (Unit 6/12)**



**Objektnummer: 60555**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Baujahr:</b>	2022
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	58,39 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,85
<b>Gesamtmiete</b>	1.545,01 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.251,00 €
<b>Kaltmiete</b>	1.404,55 €
<b>Betriebskosten:</b>	153,55 €
<b>USt.:</b>	140,46 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Projektvermarktung

Adonia Realitätenvermittlung GmbH



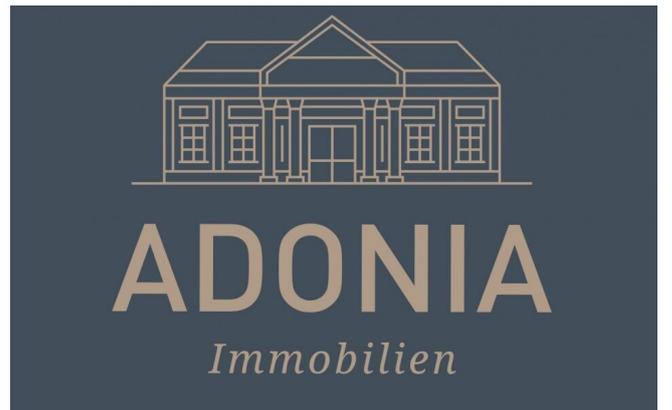
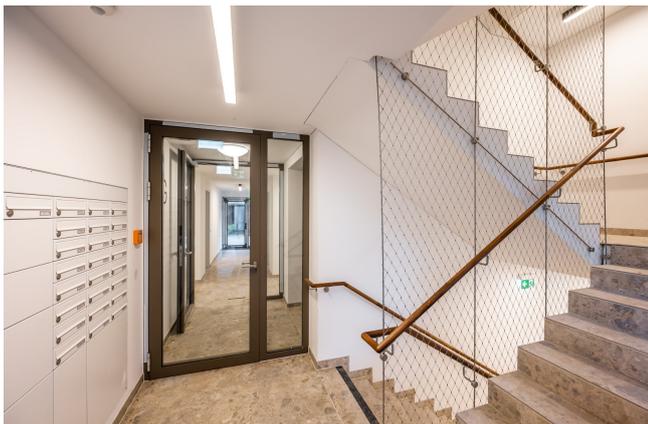


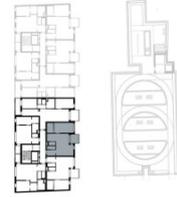












## 06 | TOP 12

2-ZIMMER-WHG | OG 2



Vorraum	3,87
WC	2,18
Wohnküche	30,48
Abstellraum	1,88
Zimmer	14,87
Bad	5,11
Loggia	3,03
<b>Gesamt</b>	<b>61,42 m<sup>2</sup></b>

Einlagerungsraum	2,66
Balkon	2,58

### Legende Möblierung

	Vertragsbestandteil
	Möblierungsvorschlag



**Anmerkungen**  
Unverbindliche Plankopie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenauflagen, sowie konstruktiver und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten.

WOHNUNGSPLAN

0279 EDG



# Objektbeschreibung

**++++ No Commission +++++**

This **bright, smartly designed, and high-quality 2-room new-build apartment** of approx. 59 m<sup>2</sup> with a **loggia/balcony** is available for **temporary rent** in a **unique development** located in a **prime area of Vienna's 18th district!**

## The Project:

"A building that sets new standards in Vienna's modern architectural landscape. A work of art you can live in."

The **EDUART** project is an extraordinary new development consisting of **three sections with an underground garage**. It impresses not only with its **flexible, intelligently designed floor plans** and **generously planned outdoor spaces** (balconies/loggias, gardens, and terraces), but also with its **excellent location** near **Kutschkermarkt** and **Schubertpark**.

## Layout – House 6, Top 12:

- Entrance hall
- Separate toilet
- Storage room
- Living room with open kitchen
- Loggia/Balcony
- Bedroom
- Bathroom with bathtub

(See floor plan and impressions of a similar apartment in the building)

## The Location:

Near Eduardgasse 6–10, all essential daily shopping facilities are within walking distance. Leisure and sports venues, restaurants, and doctors are easily reachable on foot. Educational institutions (kindergartens, schools, etc.) are available within the district.

### **Nearby Highlights:**

- Kutschkermarkt
- Schubertpark
- Private Clinic Währing
- Türkenschanzpark
- Währingerstrasse
- And more

### **Public Transport:**

Tram lines 42 & 9 (stop “Eduardgasse”) are less than 100 m away. The U6 station “Währinger Straße – Volksoper” is approx. 450 m away (approx. 6 minutes walking distance).

### **By Car:**

Accessible via Währinger Gürtel, Kreuzgasse, and Antonigasse.

### **Features:**

The EDUART project combines an **excellent location** with **outstanding construction quality**. The **carefully crafted façade** already hints at the meticulous material selection. This **quality standard** is consistent throughout the entire building and is evident in each individual apartment.

Each apartment includes a **private outdoor space** and features **high-quality materials and finishes**, such as:

- Electric blinds
- Underfloor heating
- Bathroom with premium fixtures
- Fully equipped kitchen with high-end branded appliances
- Private basement storage

- And more

The building also offers a **laundry room, bicycle storage, ample outdoor bike racks, pram storage, mailboxes**, and a **sustainable landscaping concept**. A **rooftop jogging track/community terrace** is located on the courtyard building. Additionally, **car and motorcycle parking spaces** are available in the in-house underground garage (for an additional fee).

### **The Price:**

The total monthly rent (including operating costs and VAT) is **€1,545.01**

The building has a spacious underground garage. A parking space can be rented for **€120.00/month**, including operating costs and VAT.

The lease is **limited to 5 years**.

**Security deposit:** €4,635.00

**Available from:** July 1st, 2025

### **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 <1.000m

### **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