

**++NEU++ Helle und ruhige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit
7,5 m² großes Balkon NÄHE AUGARTEN! Top Lage &
U-Bahn Nähe**



7 m² große Loggia

Objektnummer: 1587/64729

**Eine Immobilie von “gb-direkt” Finanzberatung &
Immobilienhandel GmbH**

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adolf-Schmidl-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	3,00 m²
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m² * 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.

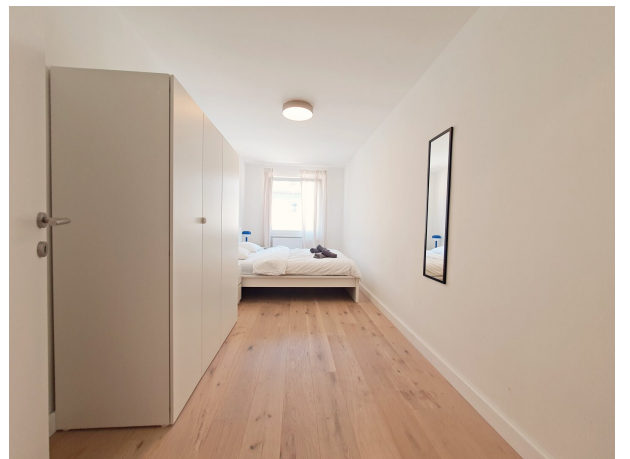
Ihr Ansprechpartner



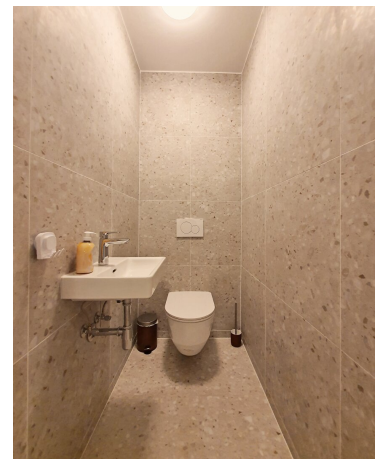
Sadia Alperovits



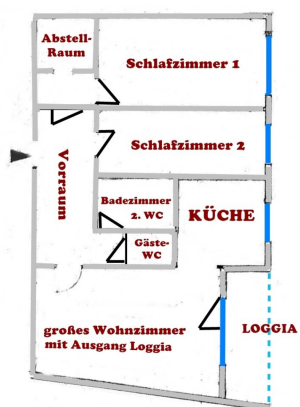


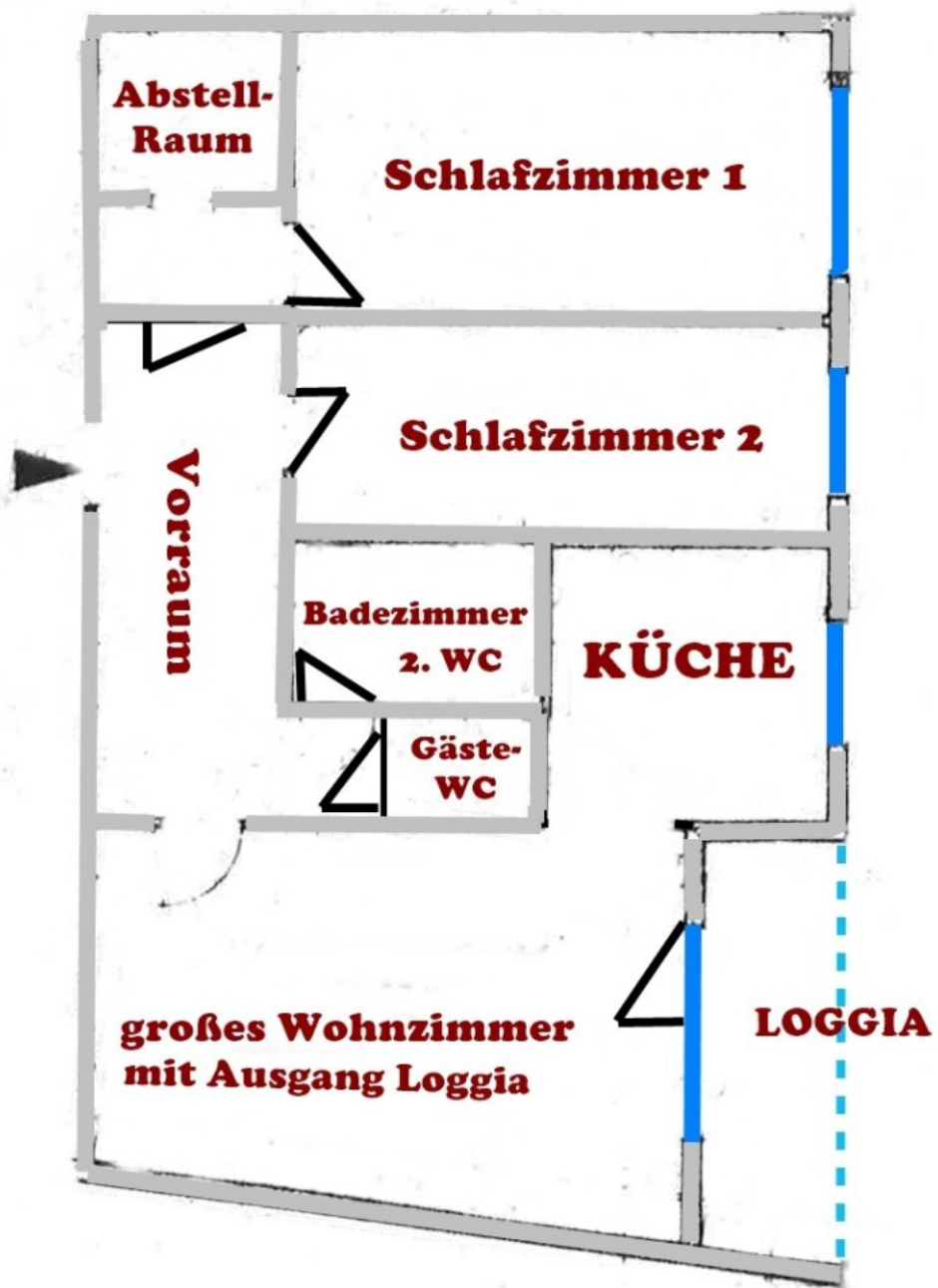












Objektbeschreibung

GEMÜTLICHE Neubauwohnung mit 7,5 m² große Loggia Nähe AUGARTEN und U-Bahn!

3 Zimmer | 7,5 m² Loggia | Perfekte Raumaufteilung | U-Bahn-Nähe | Ruhig und hell gelegen | 5 min zum Augarten!

(ALL-inclusive option: € 2.400.- for short term from 2 - 6 Months or longer).

(**Steht auch zu Verkaufen**)

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete **3-Zimmer-Neubauwohnung** mit einer großzügigen **Loggia (ca. 7,5 m²)** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend rund 5 Gehminuten vom **Augarten** und punktet mit ruhiger Lage sowie **ausgezeichneter Infrastruktur**.

Raumaufteilung – durchdacht & großzügig:

- Heller, einladender **Vorraum** als angenehmer Empfangsbereich
- Großzügiges **Wohnzimmer (ca. 27,5 m²)** mit direktem Zugang zur Loggia
- **2 Schlafzimmer** (ca. 17,5 m² & 13,5 m²) – vielseitig nutzbar
- **Separate Küche**, voll ausgestattet mit allen Geräten
- **Badezimmer mit Wanne & WC**
- Zusätzliches **separates WC**
- **Begehrter Abstellraum** mit viel Stauraum
- Sonnige **Loggia (ca. 7,5 m²)** – 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€ /Monatlich.**

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 <250m
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