

**++NEU++ Außergewöhnliche 4-Zimmer Neubau
Maisonettewohnung mit 21m² Terrasse!
Luftwärmepumpe**



Objektnummer: 60779

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,31 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	31,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,69
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaltmiete (netto)	1.453,64 €
Kaltmiete	1.453,64 €
USt.:	145,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

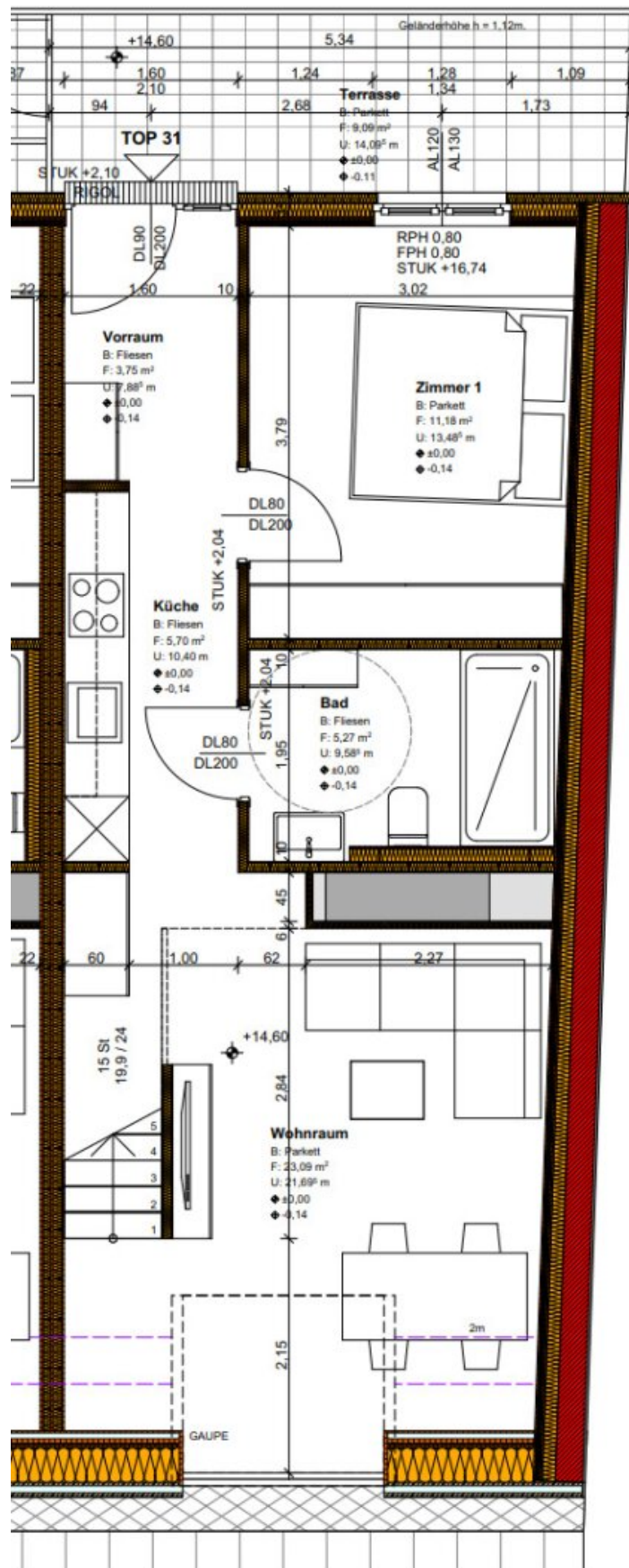
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100

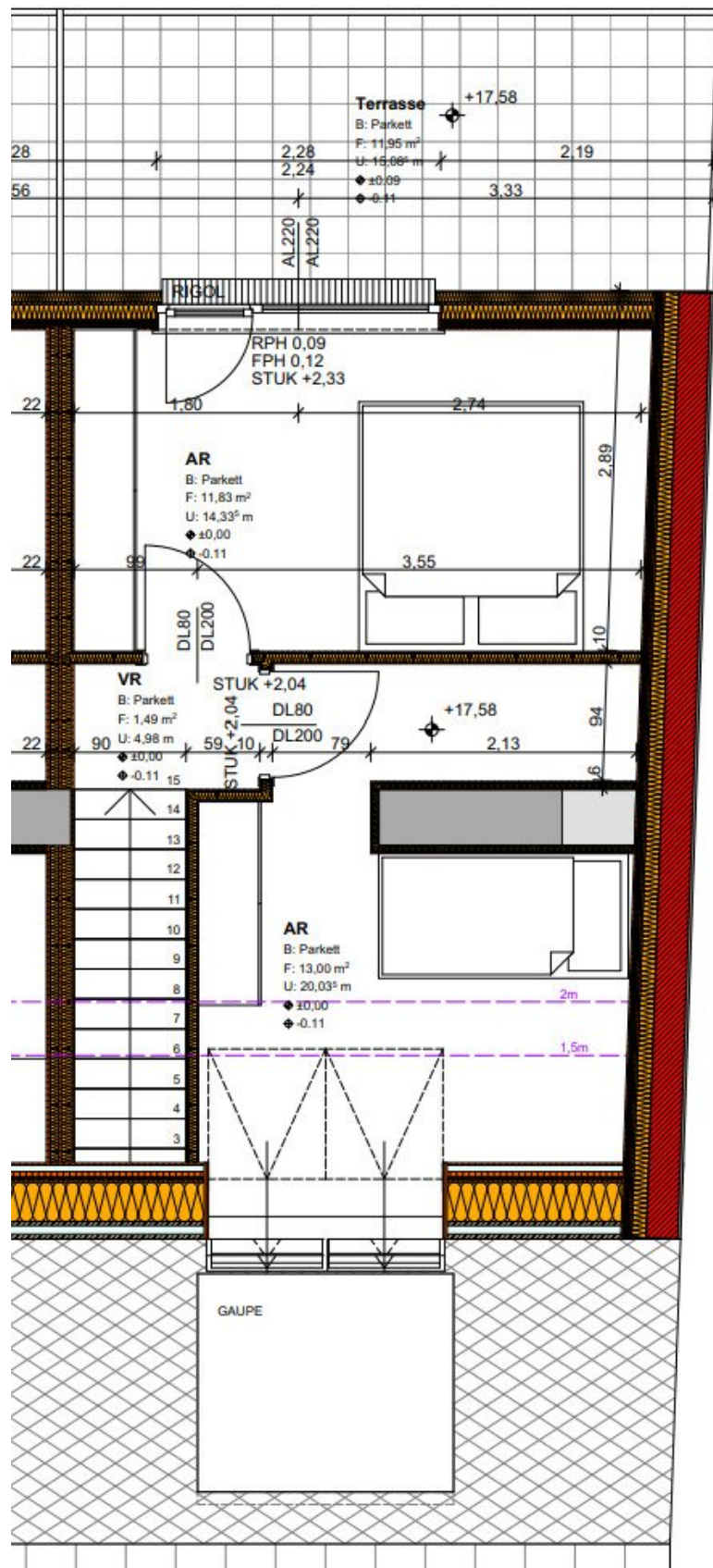












Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt eine ca. **75 m² große, neu errichtete 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Terrasse** im **Dachgeschoss** gepflegten Altbauhauses.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, eine helle Atmosphäre und ruhiges Wohnen bei gleichzeitig **sehr guter Infrastruktur**.

*****ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)***

Raumaufteilung: TOP 31, Dachgeschoss (mit Klimaanlage)

1.DG:

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Wohnzimmer
- Zimmer

2.DG:

- Zimmer
- Zimmer

- Terrasse

(siehe Plan u. Beispielfotos eines bereits fertiggestellten Objekts der selben Ausstattung)

Zustand:

Das Dachgeschoss wurde soeben neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug mit Klimaanlage.

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Klimaanlage
- Luftwärmepumpe (alle DG Einheiten werden über eine Wärmepumpe gespeist, jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wärmezähler und es wird nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet)

Lage- und Verkehrsbeschreibung

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen **Patrizigasse** im 21. Wiener Gemeindebezirk **Floridsdorf**. Diese Wohngegend vereint die Vorteile urbaner Infrastruktur mit angenehmer Wohnqualität im Grünen. Die unmittelbare Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Parks sowie einer ausgezeichneten Nahversorgung.

In fußläufiger Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie **Supermärkte (z. B. BILLA, HOFER, Lidl)**, Apotheken, Banken sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Für

Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen sind ebenso gut erreichbar wie Freizeitmöglichkeiten im Freien – beispielsweise der nahegelegene **Donaupark**, das **Alte Donau Erholungsgebiet** oder der **Floridsdorfer Wasserpark**.

Auch medizinisch ist die Umgebung bestens versorgt: Mehrere Arztpraxen und das **Krankenhaus Nord – Klinik Floridsdorf** sind in wenigen Minuten erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

Die Wohnung punktet mit einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- **Straßenbahnlinie 26** – Haltestelle nur wenige Gehminuten entfernt, verbindet direkt mit der U-Bahnlinie U1 (Kagraner Platz) sowie U6 (Floridsdorf).
- **Buslinien 28A und 29A** – sorgen für schnelle Verbindungen in umliegende Wohngebiete und Knotenpunkte.
- **Bahnhof Wien Floridsdorf** – ca. 10 Minuten mit den Öffis oder Fahrrad entfernt; hier stehen U-Bahn (U6), S-Bahn (S1, S2, S3, S7), Regionalzüge sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien zur Verfügung.

Individuelle Verkehrsanbindung

Für Autofahrer bietet die Patrizigasse ebenfalls Vorteile: Über die nahegelegene **Brünner Straße (B7)** gelangt man rasch ins Stadtzentrum sowie auf die **A22 Donauuferautobahn**, was eine ideale Anbindung an das Wiener Umland und das Autobahnnetz gewährleistet. Die Parkplatzsituation ist in der Umgebung als entspannt zu bewerten, Anrainerparken ist geregelt.

Preis:

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 1.599,-€

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 4 Jahre**.

Kaution: 4 Brutto-Monatsmieten

Mietbeginn: 01.08.2025

Provisionsfrei!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

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 <1.000m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap