

**EDUART-The Art of Living: High-Quality 3-Room
NEW-BUILD (Second Occupancy) with approx. 13 m² of
Outdoor Space! (6/16)**



Objektnummer: 60817

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Gepflegt
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	2.128,99 €
Kaltmiete (netto)	1.723,31 €
Kaltmiete	1.935,45 €
Betriebskosten:	212,14 €
USt.:	193,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Projektvermarktung

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH



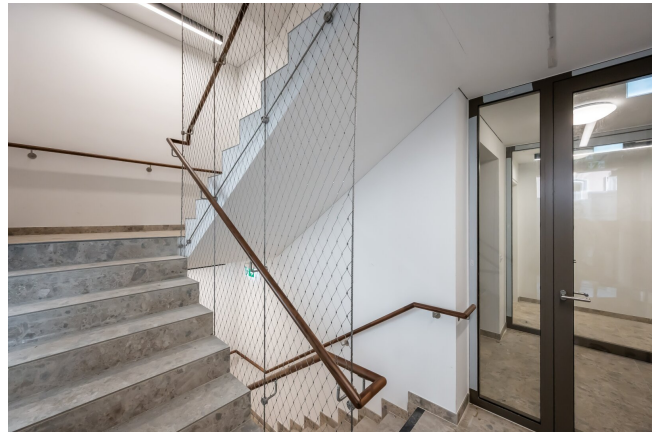








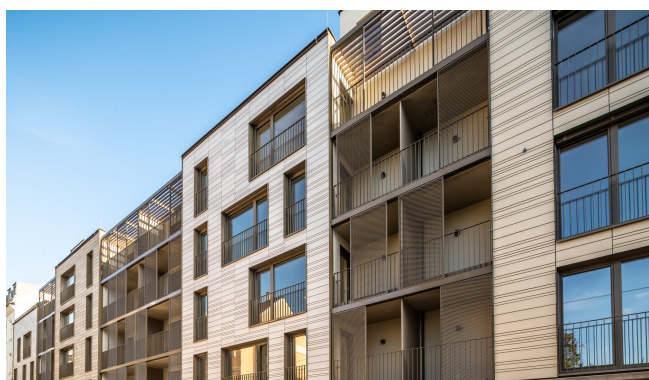














06 | TOP 16

3-ZIMMER-WHG | OG 3



Vorraum	3,25
Wohnküche	35,70
Gang	2,44
Zimmer	11,11
Abstellraum	1,51
WC	1,47
Bad	5,90
Zimmer	13,23
Loggia	3,74
Loggia	6,50
Gesamt	84,85 m²

Einlagerungsraum	2,66
Balkon	3,19

Legende Möblierung

	Vertragsbestandteil
	Möblierungsvorschlag

0 1 2 3m



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

WOHNUNGSPLAN

0279 EDG



Objektbeschreibung

++++ No Commission +++++

This bright, well-laid-out, and high-end 3-room apartment with approx. 75 m² and a balcony/loggia is available for temporary rent. It is located in a **unique new development** in a **prime location in Vienna's 18th district!**

The Project:

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

The **EDUART** project is an exceptional new development consisting of three sections with an underground garage. It stands out not only due to its **flexible and smartly designed layouts**, as well as **generously planned balcony/loggia, garden, and terrace areas**, but also because of its **excellent location** near **Kutschkermarkt** and **Schubertpark**.

Layout – House 6, Top 16:

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

(See floor plan and photos prior to first occupancy)

The Location:

Close to Eduardgasse 6–10, you'll find all daily necessities within walking distance. Leisure and sports facilities, restaurants, and doctors are also easily accessible on foot. Infrastructure

such as kindergartens and schools are available within the district.

Highlights in the area:

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

Public transport:

Tram lines 42 & 9 (Station “Eduardgasse”) are located just under 100 m away. The U6 subway station “Währinger Straße – Volksoper” is about 450 m away (approx. 6 minutes on foot).

By car:

Accessible via Währinger Gürtel, Kreuzgasse, and Antonigasse.

The Features:

The EDUART project combines an excellent location with high construction quality. The elaborately designed façade already hints at the careful selection of materials. This **commitment to quality** continues throughout the entire building and is reflected in every single apartment.

Each unit features not only a private outdoor space, but also **high-quality materials and finishes**, including:

- Electric blinds
- Underfloor heating
- Bathrooms with premium fixtures
- Fully equipped kitchens with high-end brand appliances

- Private storage room
- And much more

The building itself offers a **laundry room, bicycle storage, ample outdoor bike racks, pram room, mailboxes**, and a **sustainable landscaping concept**. There is even a **rooftop jogging track/community terrace** on the courtyard building. In addition, **car and motorcycle parking spaces** are available in the underground garage (for an extra charge).

The Price:

The total monthly rent (including operating costs and VAT) is **€2,129.00**.

A spacious underground garage is available. Renting a parking space costs **€120.00/month**, including operating costs and VAT.

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

Security deposit: €6,387.00

Rental start: 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