

**EDUART-The Art of Living: High-Quality 3-Room
New-Build (Second Occupancy) with approx. 13 m² of
Outdoor Space! (10/7)**



Objektnummer: 60816

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2022
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,63 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	34,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Gesamtmiete	1.948,99 €
Kaltmiete (netto)	1.561,23 €
Kaltmiete	1.771,81 €
Betriebskosten:	210,58 €
USt.:	177,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Projektvermarktung

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH

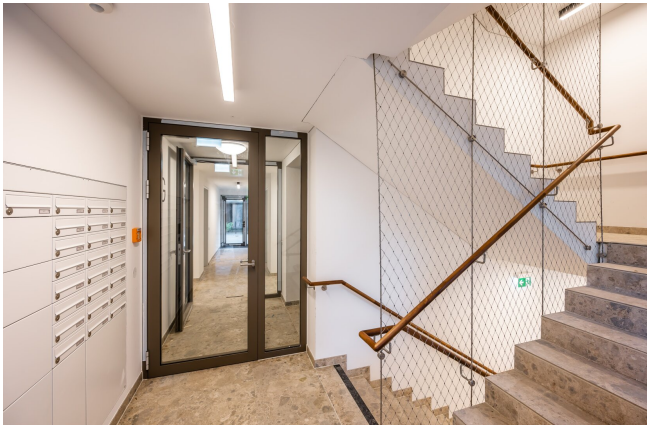
















Objektbeschreibung

+++ NO COMMISSION +++

This **bright, excellently laid-out, and high-quality 3-room new-build apartment** of approx. 74 m² with a **balcony/loggia** is now available for **temporary rent**. It is part of a **just-completed, unique residential project** located in a **prime area of Vienna's 18th district!**

Note: The photos are from a comparable apartment with the **same layout on the 2nd floor**; the advertised unit is located on the **1st floor**.

The Project:

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

The **EDUART** project consists of **69 high-end apartments** with either 2 or 3 rooms. This **extraordinary new development** is made up of **three sections with an underground garage**. It stands out thanks to **flexible and intelligently designed floor plans, generously sized balconies, loggias, gardens, and terraces**, and its **excellent location** near **Kutschkermarkt** and **Schubertpark**.

Layout – House 10, Top 7:

- Entrance hall
- Open-plan kitchen/living area
- Loggia/Balcony
- Separate toilet
- Bathroom with bathtub
- Storage room
- Bedroom
- Bedroom

(See floor plan and current photos)

The Location:

Located near **Eduardgasse 6–10**, all daily necessities are within walking distance. Leisure and sports facilities, restaurants, and healthcare services are easily reachable on foot. Educational infrastructure (kindergartens, schools, etc.) is also well-established within the district.

Local Highlights:

- Kutschkermarkt
- Schubertpark
- Private Clinic Währing
- Türkenschanzpark
- Währingerstrasse
- ...and more

Public Transport:

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

By Car:

Easily accessible via Währinger Gürtel, Kreuzgasse, and Antonigasse.

Features & Amenities:

The **EDUART** project combines a **top location** with **exceptional construction quality**. The **elaborate façade design** already hints at the attention to materials. This **quality standard** is reflected throughout the entire building and in every individual apartment.

Each unit includes **private outdoor space** and boasts **premium materials and features**, including:

- Electric blinds

- Underfloor heating
- Bathrooms with high-quality fittings
- Fully equipped kitchens with top-brand appliances
- Private basement storage unit
- And much more

The building also offers:

- Laundry room
- Bicycle storage and ample outdoor bike stands
- Stroller/pram room
- Mailboxes
- A sustainable landscaping concept
- Rooftop jogging track and shared terrace on the courtyard building

Parking:

A spacious **underground garage** is available. Car or motorcycle parking spaces can be rented for an **additional €120.00/month** (incl. operating costs and VAT).

Price:

- Monthly total rent (incl. operating costs & VAT): **€1,949.00**
- Parking space: **€120.00/month** (optional)

Lease term: Fixed for 5 years

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