

**++ Fantastischer 4-Zimmer DG-Wohnung mit 20m²
Terrasse, tolle LAGE in 1080! KLIMAANLAGE!**



Objektnummer: 26076

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Breitenfelder Gasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	134,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	2,00 m ²
Heizwärmebedarf:	47,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,69
Gesamtmiete	2.995,00 €
Kaltmiete (netto)	2.448,83 €
Kaltmiete	2.722,73 €
Betriebskosten:	273,90 €
USt.:	272,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien































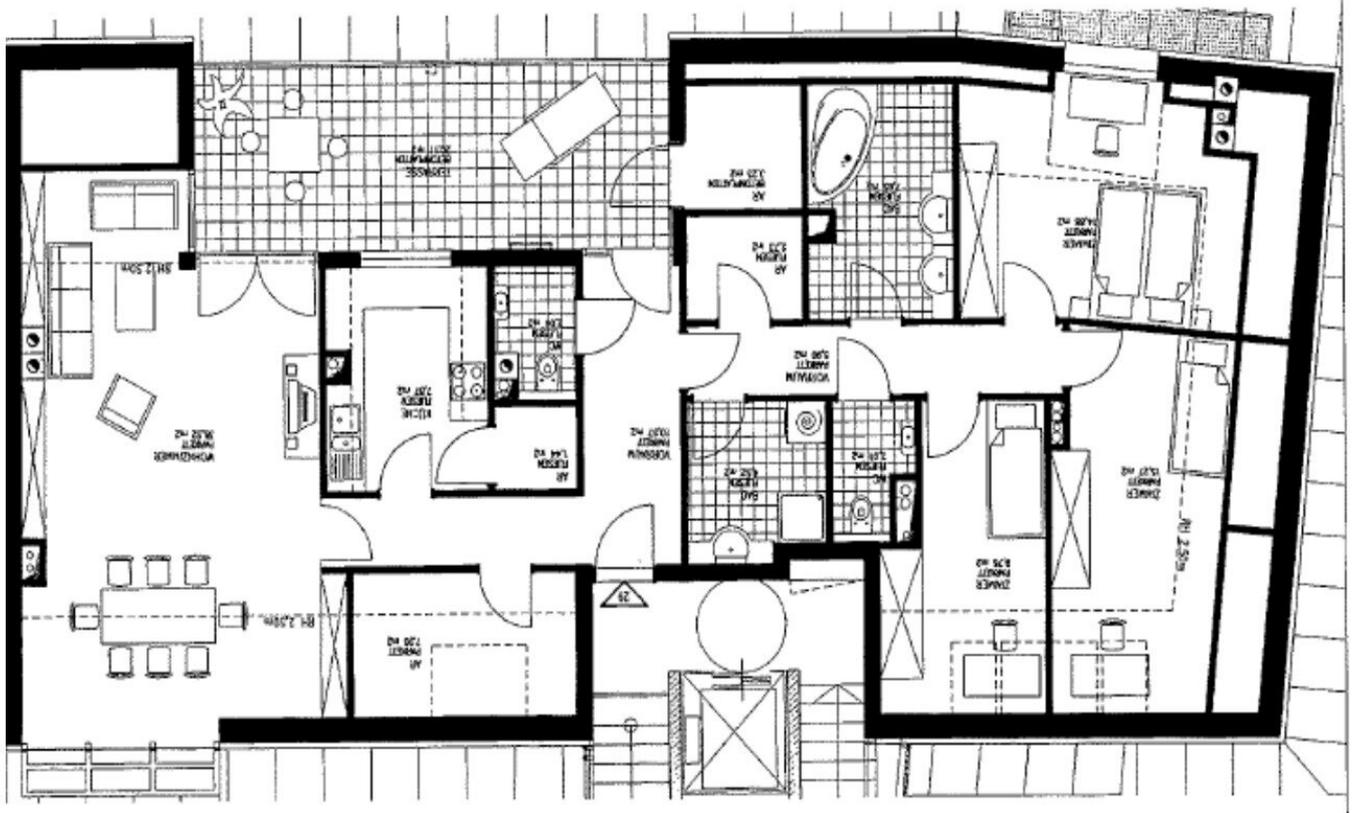


ADONIA

Immobilien



IMMY 2019 GOLD
Makler
Adonia Immobilien GmbH



Objektbeschreibung

VERFÜGBAR AB SEPTEMBER 2025!

Zur befristeten Vermietung gelangt eine perfekt aufgeteilte ca. 134 m² große Wohnung im Dachgeschoss (7. und letzter Stock) eines **sehr gepflegten Neubaus**, in Bestlage des 8. Wiener Gemeindebezirk gelegen.

Diese **wunderschöne ca. 134 m² große DG-Wohnung** gliedert sich in einen großzügigen Wohnbereich mit Ausgang auf die 20m² Terrasse, eine getrennte hochwertig ausgestattete Küche, drei Schlafzimmern, zwei gut ausgestattete Badezimmer (davon eines mit Wanne und eines mit Dusche), zwei separate WCs und mehrere Abstellräume.

*****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:

toller Grundriss! großzügige Dachterrasse!

- Vorraum
- getrenntes WC
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Badezimmer mit Dusche

- Abstellraum
- Wohnzimmer
- getrennte Küche
- Abstellraum
- Terrasse
- Abstellraum

(siehe Plan u. Fotos vor der letzten Vermietung)

Zustand/Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem gutem Zustand und ist sehr gut ausgestattet:

- hochwertige Badezimmer
- Parkett
- hochwertige Einbauküche
- Klimaanlage
- uvm.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses und ist über einen Lift erreichbar.

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 2.995,00 €

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kautions: 3 Bruttomonatsmieten

Lage:

Die mietgegenständliche Wohnung befindet sich in der Breitenfelder Gasse, 1080 Wien.

Die Infrastruktur und die öffentliche Anbindung der Umgebung können als sehr gut beschrieben werden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken, Postfiliale) sowie auch diverse Allgemein- und Facharztpraxen befinden sich in der direkten Umgebung und können somit auch zu Fuß erreicht werden.

Der 8. Wiener Gemeindebezirks ist als Wohn- und Einzugsgebiet sehr beliebt ist. 2 Minuten von der Haustür entfernt, befindet sich die Haltestelle Hernalser Gürtel der Straßenbahnlinie 44 welche eine sehr gute Verbindung durch Wien gewährleistet. Zusätzlich ist die Wohnung durch die U6 Alserstraße (6 Minuten Fußmarsch) gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingegliedert. Binnen 15 min gelangen Sie so mit den Öffis in die Wiener Innenstadt.

Das Wiener AKH und auch die Medizinische Universität Wien befinden in der direkten Umgebung, sodass diese Wohnung auch für Ärzte, Krankenpfleger/Krankenschwestern als auch Medizinstudenten sehr gut gelegen ist. Auch Kindergärten, Schulen sowie diverse andere Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden und in kürzester Zeit zu erreichen.

In der Umgebung laden diverse Restaurants und Bars zum Genießen und Entspannen ein. Durch die sehr gute öffentliche Anbindung, können auch weiter entfernte Freizeitanlagen wie z.B. die Donauinsel, in kurzer Zeit erreicht werden.

Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die Straßenbahnlinie 44 und die U-Bahnstation Alserstraße sehr gut angebunden.

detaillierte Lagebewertung verfügbar!

*****ZUR RASCHEREN VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)****

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.

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 <250m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap