

**++NEU++ Fantastische 4-Zimmer-Neubauwohnung mit
Klimaanlage - Kaasgrabengasse**



Objektnummer: 60999

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	125,02 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	72,80 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,35
Gesamtmiete	3.319,98 €
Kaltmiete (netto)	2.693,06 €
Kaltmiete	3.018,16 €
Betriebskosten:	325,10 €
USt.:	301,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100





















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





ADONIA

Immobilien

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Neubauwohnung in Toplage des 19. Bezirks zu vermieten

Zur Vermietung gelangt eine ca. 125 m² große, toll aufgeteilte und zentral begehbare Neubauwohnung in einer sehr guten Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins **unbedingt eine schriftliche Anfrage** – wir garantieren eine Antwort am selben Tag!

Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn-/Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Badezimmer mit Badewanne
- Getrenntes WC
- Abstellraum
- Drei Schlafzimmer
- Zwei Balkone

Details entnehmen Sie bitte den Fotos und dem Grundriss.

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und bietet modernen Wohnkomfort.

Gebäude

Das Objekt liegt in einem schönen Neubauhaus mit Personenlift. Zu den Annehmlichkeiten des Gebäudes gehören:

- Kellerabteil
- Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum

Lage

Die Wohnung liegt in einer begehrten Gegend des 19. Bezirks:

- **Umgebung:** Der berühmte Obkircher-Markt und der Hugo-Wolf-Park sind in unmittelbarer Nähe.
- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- **Medizinische Versorgung:** Allgemein- und Fachärzte sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Buslinie 35A** (Spittelau – Salmannsdorf)
- **S-Bahnstation Krottenbachstraße**

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt.):** 3.320 € monatlich
- **Kaution:** 9.960 €
- **Vertragserrichtungskosten:** 150 € (einmalig, brutto)
- **Mietdauer:** Befristet auf 5 Jahre

Wichtige Hinweise

- **Vertragserrichtungsgebühr:** Für die Erstellung des Mietvertrages ist eine Gebühr von 150 € an die Hausverwaltung zu entrichten.
- **Informationen:** Alle Angaben basieren auf den vom Verkäufer bereitgestellten Informationen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Datenschutz

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns wichtig. Die Verarbeitung erfolgt gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Details dazu finden Sie in den Datenschutzhinweisen auf unserer Homepage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Fragen oder zur Terminvereinbarung gerne zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap