

**++NEU++ Sensationelle 2 Zimmerwohnung mit Balkon,  
gänzlich hofseitig! Top 8**



**Objektnummer: 60989**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,66 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,99
<b>Gesamtmiete</b>	1.335,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.087,65 €
<b>Kaltmiete</b>	1.213,63 €
<b>Betriebskosten:</b>	125,98 €
<b>USt.:</b>	121,37 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

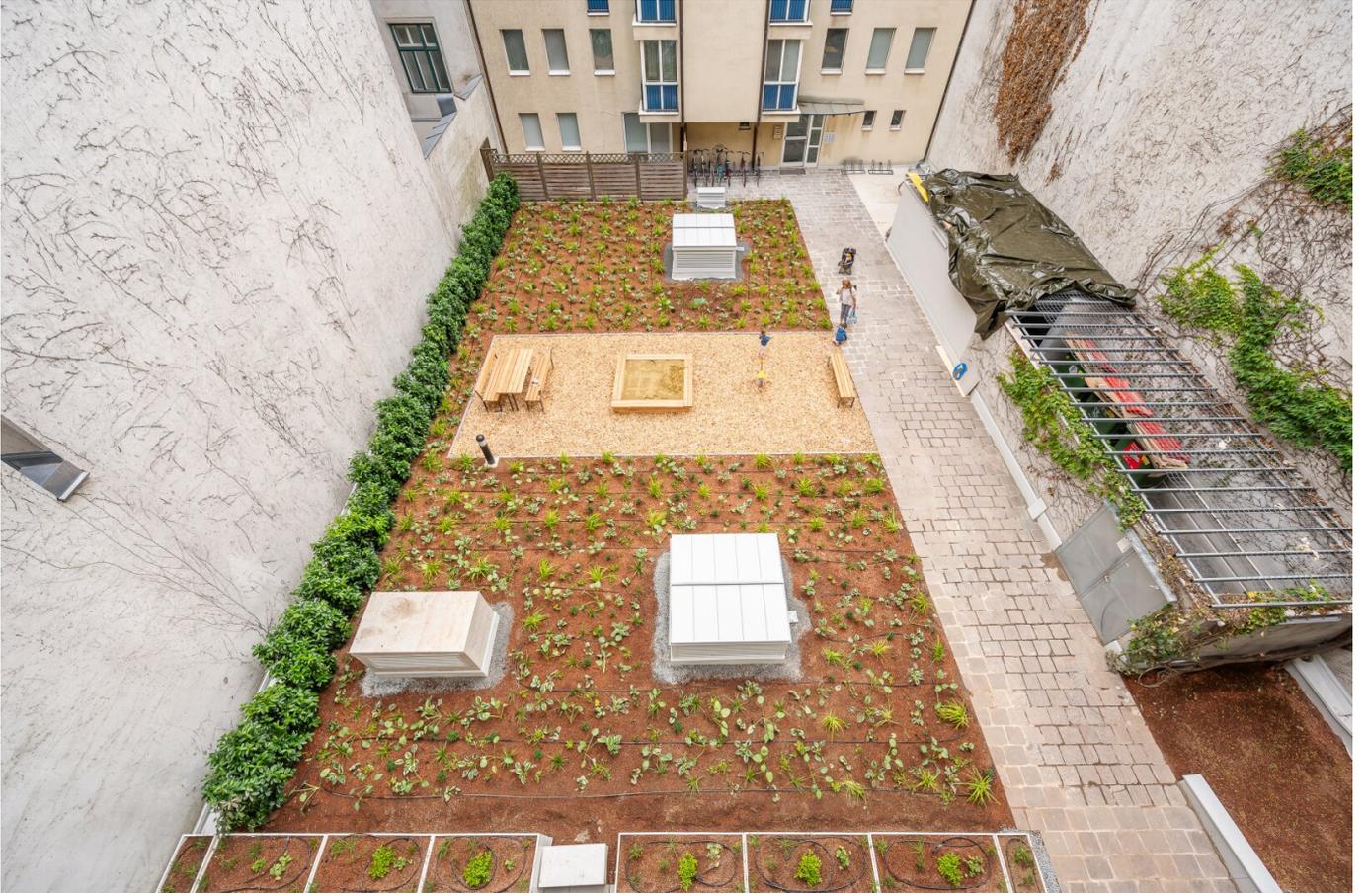


**Adonia Immobilien**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH

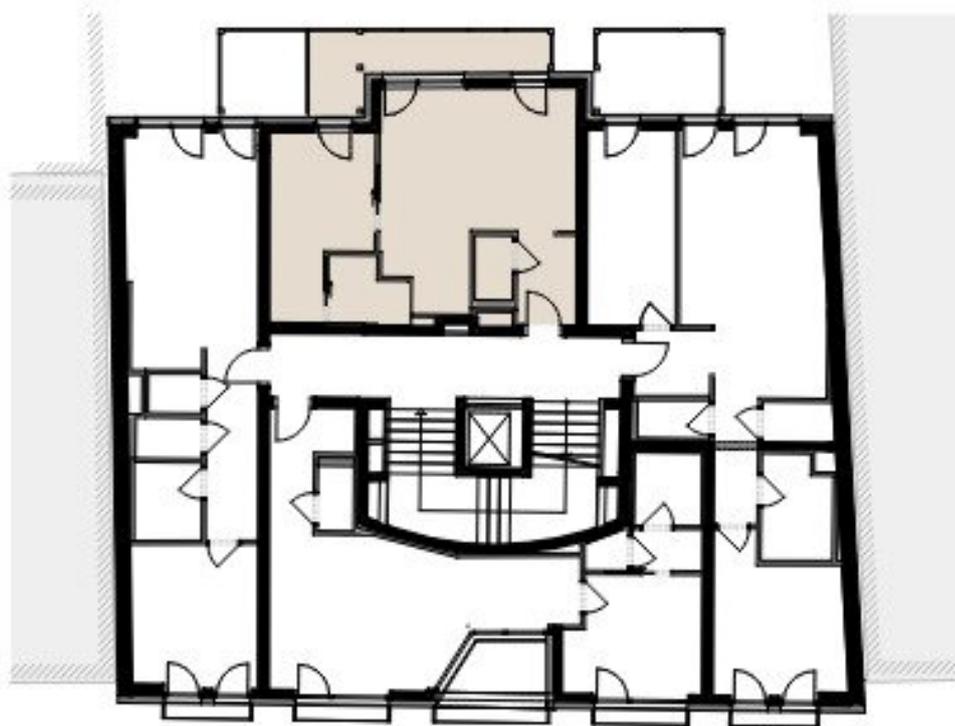












# TOP 8



## 2-ZIMMER-WHG || 2. OG

Vorraum	4,05
WC	1,80
Wohnküche	25,31
Zimmer 1	12,12
Bad	3,38

---

**46,66 m<sup>2</sup>**

Balkon 9,08

## Objektbeschreibung

HINWEIS: die Wohnung ist noch bewohnt und voraussichtlich **ab November 2025** verfügbar!

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 47m<sup>2</sup> große Wohnung** im 2. Stock eines **Neubaus in absoluter Bestlage im 9. Wiener Gemeindebezirk**.

Diese **wunderschöne 47m<sup>2</sup> große Wohnung** gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein getrenntes WC, ein hochwertiges Badezimmer.

### Raumaufteilung: Sehr durchdachter Grundriss!

- Vorraum
- getrenntes WC
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Balkon
- Schlafzimmer mit en-suite Badezimmer

(siehe Plan)

**Die Bilder sind von der Wohnung im 3. Stock welche gleich aufgebaut wurde.**

### Zustand/Ausstattung:

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine **sehr gute Ausstattung** aus:

- hochwertige Badezimmer
- hochwertiger Parkett

- Klimaanlage (Dachgeschoss)
- elektrische Außenraffstore
- Türschließer
- voll ausgestattete Küchen
- Sicherheitstüren
- Fußbodenheizung(Fernwärme)
- uvm.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die U-4 Station Roßauer Lände sowie die Straßenbahnlinien D, 1, 5, 33 sehr gut öffentlich angebunden.

### **Der Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt **1.335,00 €**

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre.**

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren.

## **Das Kleingedruckte:**

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von 155€ 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 <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap