

**++PROVISIONSFREI++ Großzügige 3-Zimmer
Neubauwohnung mit Balkon, tolle LAGE in 1080!**



Objektnummer: 61026

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1080 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	74,29 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	34,29 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,81
Gesamtmiete	1.728,97 €
Kaltmiete (netto)	1.419,58 €
Kaltmiete	1.571,79 €
Betriebskosten:	152,21 €
USt.:	157,18 €
Provisionsangabe:	

Provision bezahlt der Abgeber.

Ihr Ansprechpartner



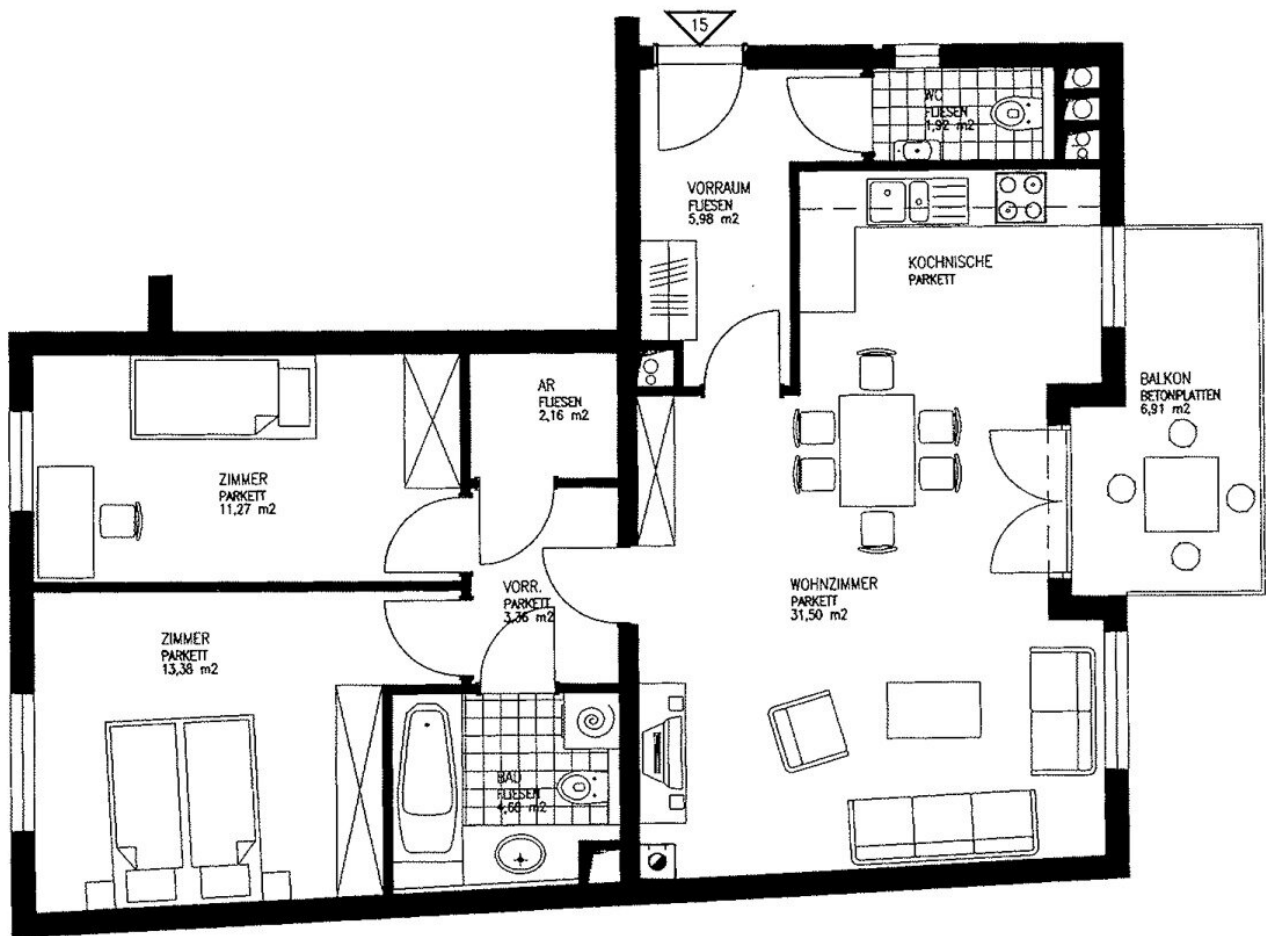
Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100









Objektbeschreibung

Gemütliche 74 m² Neubauwohnung mit Balkon in Bestlage des 8. Bezirks

Verfügbar ab Mai 2025!

Objektdetails:

Zur befristeten Vermietung gelangt eine perfekt aufgeteilte Neubauwohnung mit ca. **74 m² Wohnfläche** und **Balkon**. Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens – im 8. Bezirk (Josefstadt).

Besichtigungstermine:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins **bitte eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen senden**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separates WC
- Großzügige Wohnküche mit Balkonzugang
- Balkon
- Abstellraum
- Badezimmer mit Wanne und WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2

(siehe beigefügten Plan und Beispiel-Fotos einer vergleichbaren Wohnung aus dem Haus)

Zustand und Ausstattung:

- Die Wohnung befindet sich in einem **guten Zustand** und ist **modern ausgestattet**.
- Das Gebäude ist ein gepflegtes Neubau-Mehrparteienhaus mit Lift.

Preisdetails:

- **Monatliche Gesamtmiete:** € 1.729,- (inkl. Betriebskosten und USt.)
- **Mietbeginn:** 01. Mai 2025
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Kaution:** € 5.187,-

Lage:

Die Wohnung befindet sich in der **Breitenfelder Straße, 1080 Wien**, einem zentralen und beliebten Wohngebiet. Die Umgebung bietet eine **perfekte Infrastruktur**:

- **Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind fußläufig erreichbar.
- **Ärzte, Schulen und Universitäten**, darunter das **AKH Wien** und die **Medizinische Universität Wien**, befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Erholung & Freizeit:** Diverse Cafés, Bars und Restaurants laden zum Verweilen ein,

und mit der guten öffentlichen Anbindung sind auch weiter entfernte Freizeitanlagen, wie z. B. die Donauinsel, schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung:

- **Straßenbahnlinie 44** (2 Minuten Fußweg) – verbindet Sie schnell mit anderen Stadtteilen.
- **U-Bahnlinie U6 (Station Alserstraße)** – nur 6 Minuten zu Fuß entfernt.
- **Schnelle Verbindung zur Innenstadt** (ca. 15 Minuten mit den Öffis).

Zögern Sie nicht, sich bei Interesse zu melden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!

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 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 Auftraggeber 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.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

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 <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap