

**EDUART-Die Kunst des Wohnens: Hochwertiger 2-Zimmer
NEUBAU mit ca. 3m² Loggia! (10/18) - AB SEPTEMBER**



Objektnummer: 61036

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Baujahr:	2022
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	46,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	34,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,85
Gesamtmiete	1.175,00 €
Kaltmiete (netto)	926,93 €
Kaltmiete	1.068,18 €
Betriebskosten:	141,25 €
USt.:	106,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

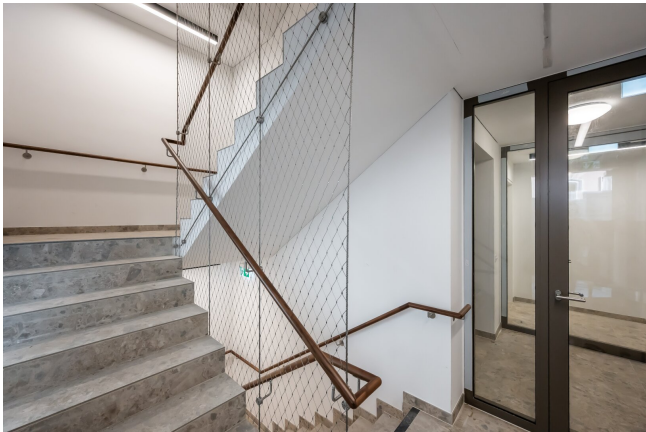


Projektvermarktung

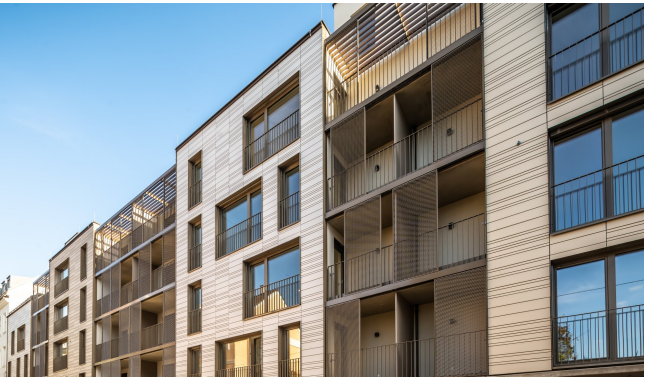
Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien















10 | TOP 18

2-ZIMMER-WHG | OG 3



Vorraum	3,18
WC	1,63
Wohnküche	21,15
Zimmer	12,61
Bad	4,27
Loggia	3,20
Gesamt	46,04 m²

Einlagerungsraum	2,91
------------------	------

Legende Möblierung

	Vertragsbestandteil
	Möblierungsvorschlag



Anmerkungen
Unverbindliche Plankopie. Änderungen infolge Bauausführung, Behördenauflagen, sowie konstruktiver und haustechnischer Maßnahmen vorbehalten.

WOHNUNGSPLAN

0279 EDG



Objektbeschreibung

HINWEIS: die Wohnung ist noch vermietet und noch nicht zugänglich.

Verfügbarkeit & Besichtigung voraussichtlich September 2025!

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **helle, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 46 m² große 2-Zimmer Neubauwohnung** mit Loggia in einem **2022 fertiggestellten, einzigartigen Neubau in toller Lage des 18. Wiener Gemeindebezirk gelegen!**

Das Projekt:

"Ein Gebäude das in seiner Gestaltung und Ausführung neue Maßstäbe in der Wiener Neubaukultur setzt. "Ein Kunstwerk in dem man wohnen kann."

Das Projekt EDUART, besteht aus 69 hochwertig ausgestatteten Neubauwohnungen mit 2 bzw. 3 Zimmern. Dabei handelt es sich um einen außergewöhnlichen Neubau bestehend aus drei Trakten mit Tiefgarage, welcher nicht nur durch seine flexiblen und intelligent geplanten Grundrisse und die großzügige Planung von Balkon/Loggien- Garten und Terrassenflächen, sondern auch durch seine sehr gute Lage in der Nähe von Kutschkermarkt und Schubertpark besticht.

Raumaufteilung: Haus 10 Top 18

- Vorraum
- Abstellraum
- Badezimmer
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Loggia

- Schlafzimmer

(siehe Plan und Beispielfotos)

Die Lage:

Nahe der Eduardgasse 6-10 sind sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs in Gehentfernung vorhanden; Freizeit- und Sporteinrichtungen, Restaurants als auch Ärzte in fußläufiger Entfernung erreichbar; infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergärten, Schulen, ...) innerhalb des Bezirks vorhanden.

Highlights in der Umgebung:

- Kutschkermarkt
- Schubertpark
- Privatklinik Währing
- Türkenschanzpark
- Währingerstrasse
- uvm.

Öffentliche Verkehrsmittel: Straßenbahnlinie 42 & 9 (Station „Eduardgasse“) in unmittelbarer Nähe (unter 100m), U6-Station „Währinger Straße- Volksoper“ in rd. 450m und damit fußläufiger Entfernung (rd. 6 min)

Individualverkehr: über Währinger Gürtel, Kreuzgasse und Antonigasse erreichbar.

Die Ausstattung:

Das Projekt EDUART vereint eine sehr gute Lage mit einer sehr guten Qualität des Bauwerks. Die aufwändig gestaltete Fassade lässt bereits vermuten: hier wurde mit Bedacht auf Materialien gearbeitet. Dieses Qualitätsversprechen zieht sich konsequent durch das gesamte Bauwerk und findet sich auch in jeder einzelnen Wohnung wieder.

Jede Wohnung ist nicht nur mit einer Freifläche ausgestattet, sondern weist auch hochwertige Materialien als auch Ausstattung aus:

- elektrische Jalousien
- Fußbodenheizung
- Badezimmer mit Qualitätsarmaturen
- voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Markengeräten
- Kellerabteil
- uvm.

Das Haus selbst verfügt neben Waschküche, Fahrradabstellraum, großzügigen Fahrrardstehern im Freien, Kinderwagenraum, Postboxen und nachhaltigen Grünanlagengestaltungskonzept auch über eine eigene Laufbahn/Gemeinschaftsterrasse am Dach des Hofgebäudes. Darüber hinaus stehen in der hauseigenen Tiefgarage PKW als auch Motorradstellplätze zur Verfügung (gegen Aufpreis).

Der Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 1.175,00 €

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

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 <1.000m

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