

**++NEU++ 3-Zimmer Neubau-Wohnung mit toller Freifläche
+GRÜNRUHELAGE+ (ab 09/2025)**



Objektnummer: 61059

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	46,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,25
Gesamtmiete	2.239,00 €
Kaltmiete (netto)	1.833,40 €
Kaltmiete	2.035,45 €
Betriebskosten:	202,05 €
USt.:	203,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien

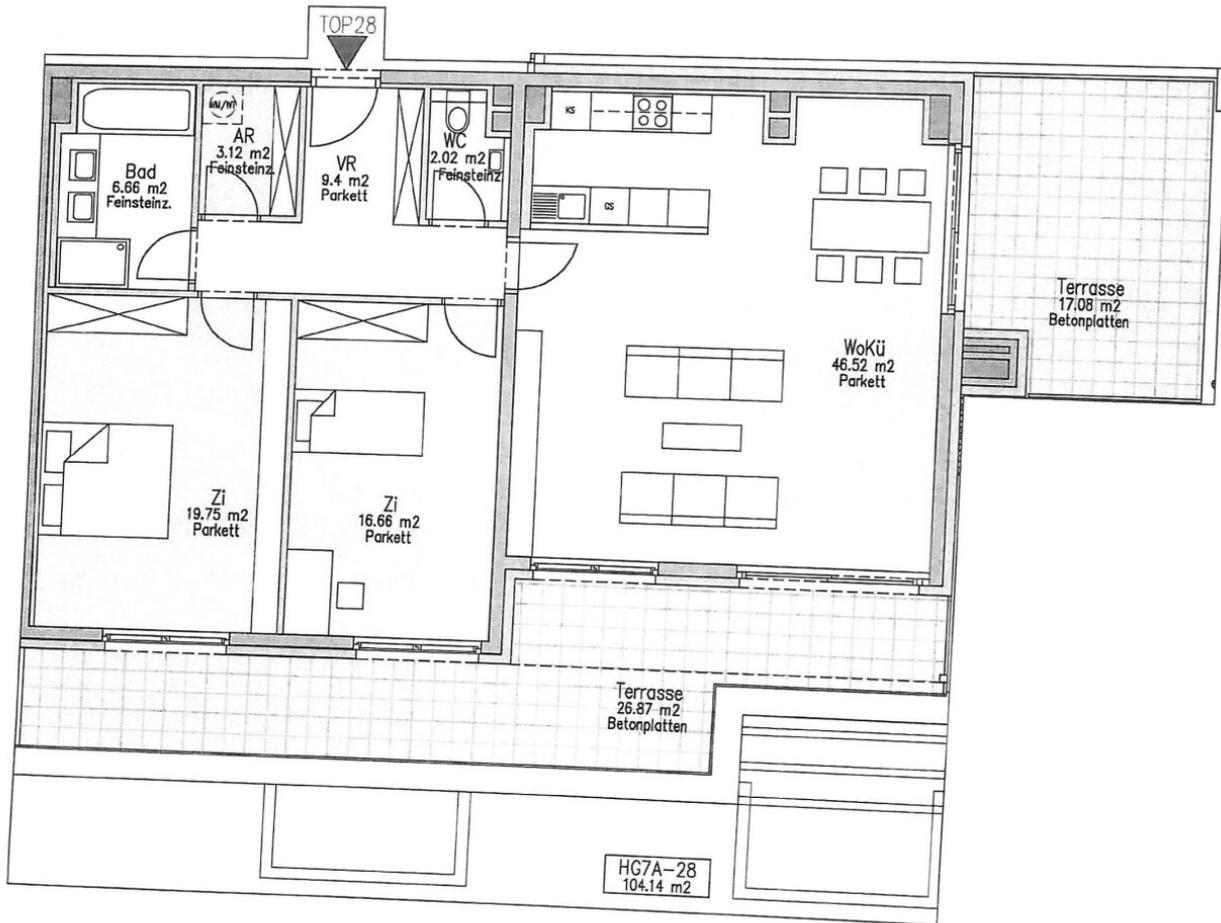
Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien











Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle, **toll aufgeteilte ca. 99 m² große Neubau-Wohnung mit toller Freifläche im Hoftrakt eines Neubaus, in Bestlage des 09. Wiener Gemeindebezirk gelegen.**

Raumaufteilung:

optimaler Grundriss, GRÜNRUHELAGE!

- Vorraum
- Abstellraum / Garderobe
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- Große Wohnküche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Balkon/Loggia

(siehe Plan und Beispielfotos einer Nachbarwohnung)

Zustand/Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem gutem Zustand.

Haus:

Die Wohnung befindet sich in der 2. Etage eines gepflegten Neubaus und ist über einen Lift erreichbar.

Lage/Verkehrsanbindung:

Das zur Vermietung stehende Objekt befindet sich in der Höfergasse, 1090 Wien und damit im Herzen des 9. Wiener Gemeindebezirks. Das Objekt ist durch die Straßenbahnlinie 1, 5, 33, 43, 44, sowie die Buslinien 13A, N43 sehr gut in das öffentliche Netz eingegliedert und ist von den Hauptverkehrsrouten binnen kurzer Zeit gut erreichbar. Die Umgebung ist als Wohngebiet sehr beliebt. Der anliegende Viktor-Frankl-Park bietet Entspannung auch nach einem stressigen Arbeitstag.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden. Die Wohnung liegt sehr nahe dem AKH & anderen Spitälern, weshalb die Wohngegend bei Ärzten und Krankenschwestern/pflegerinnen sehr beliebt ist

Durch die exzellente öffentliche Anbindung, sind diverse Parks und Freizeitanlagen (altes AKH, Pötzleinsdorfer Park, Schwarzenberg Park) gut erreichbar.

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 2.239,00 €

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Mietbeginn: 01.09.2025

Provisionsfrei!

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 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 <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap