

**\*\*NEU\*\* Porzellangasse, Altbau-Wohnung in Toplage im Servitenviertel, 2-Zimmer (getrennt begehbar)**



**Objektnummer: 61149**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	84,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	184,20 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,78
Gesamtmiete	1.739,27 €
Kaltmiete (netto)	1.356,16 €
Kaltmiete	1.581,15 €
Betriebskosten:	152,80 €
USt.:	158,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2







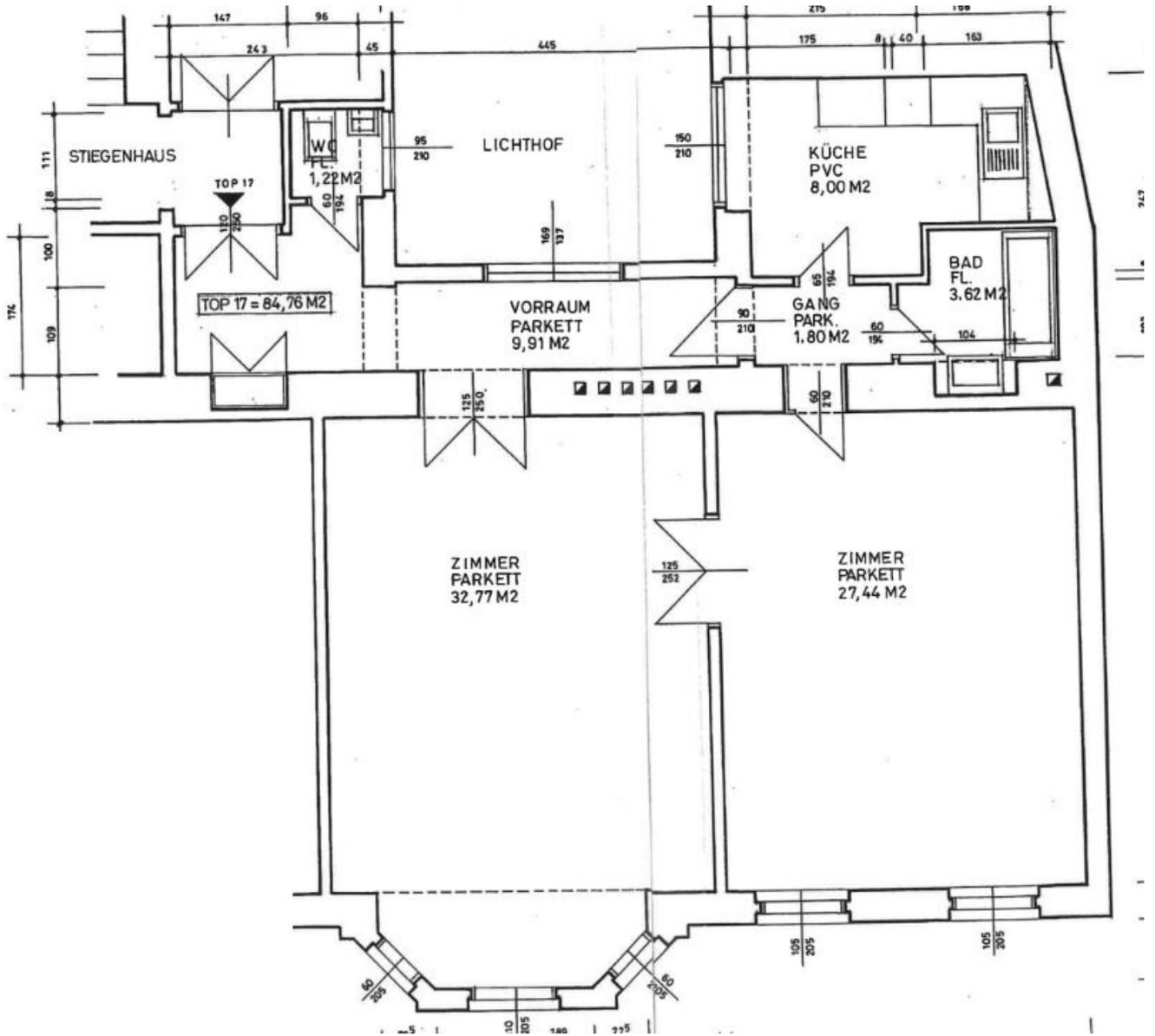












## Objektbeschreibung

Zur **befristeten Vermietung** (5 Jahre) gelangt eine **sehr helle, ca. 85 m<sup>2</sup> große Wohnung** im 2. Stock eines gepflegten Altbaus in **absoluter Bestlage** im 9. Wiener Gemeindebezirk, direkt im **Servitenviertel**.

Dieses Objekt ist noch bis 30.09.2025 vermietet.

Die Immobilie besticht durch einen **tollen Grundriss** mit **2 großzügigen, getrennt begehbaren Räumen**, einer separaten Küche, einem Badezimmer und einem WC.

## Raumaufteilung

Alle Räume sind **getrennt begehbar**:

- Vorraum
- WC (separat)
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Badezimmer
- Küche

*(Siehe Grundriss & Beispielbilder der Nachbarwohnung)*

## Zustand / Ausstattung

- guter Zustand
- Altbaucharme mit hohen Räumen

- Objekt befindet sich im **2. Stock mit Lift**
- Direkt beim **Palais Liechtenstein**

## Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U4 – Station *Roßauer Lände*
- **Straßenbahnlinien:** D, 1, 5, 33
- **Buslinie:** N38
- **Innenstadt in ca. 10 Minuten erreichbar**

## Lagebeschreibung

Toplage im **Servitenviertel, Porzellangasse**, 1090 Wien:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (Lebensmittel, Apotheken, Bekleidung, Restaurants etc.) fußläufig erreichbar
- Nähe zu Universitäten, Kindergärten, Schulen, dem AKH
- Beliebt bei Ärzten, Medizinstudenten und Pflegepersonal
- Neben dem **Gartenpalais Liechtenstein**, nahe **Augarten** und **Donauinsel** – ideale Freizeitmöglichkeiten

## Preis / Kosten

- **Gesamtmiete (inkl. BK & USt):** € 1.739,27 / Monat
- **Kaution:** 3 Brutto-Monatsmieten
- **Befristung:** 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.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap