

**++FonteFlats++ Fantastischer 4-Zimmer
Dachgeschoss-ERSTBEZUG mit tollem Balkon**



Objektnummer: 61245

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	105,73 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	28,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	2.329,00 €
Kaltmiete (netto)	2.117,27 €
Kaltmiete	2.117,27 €
USt.:	211,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2











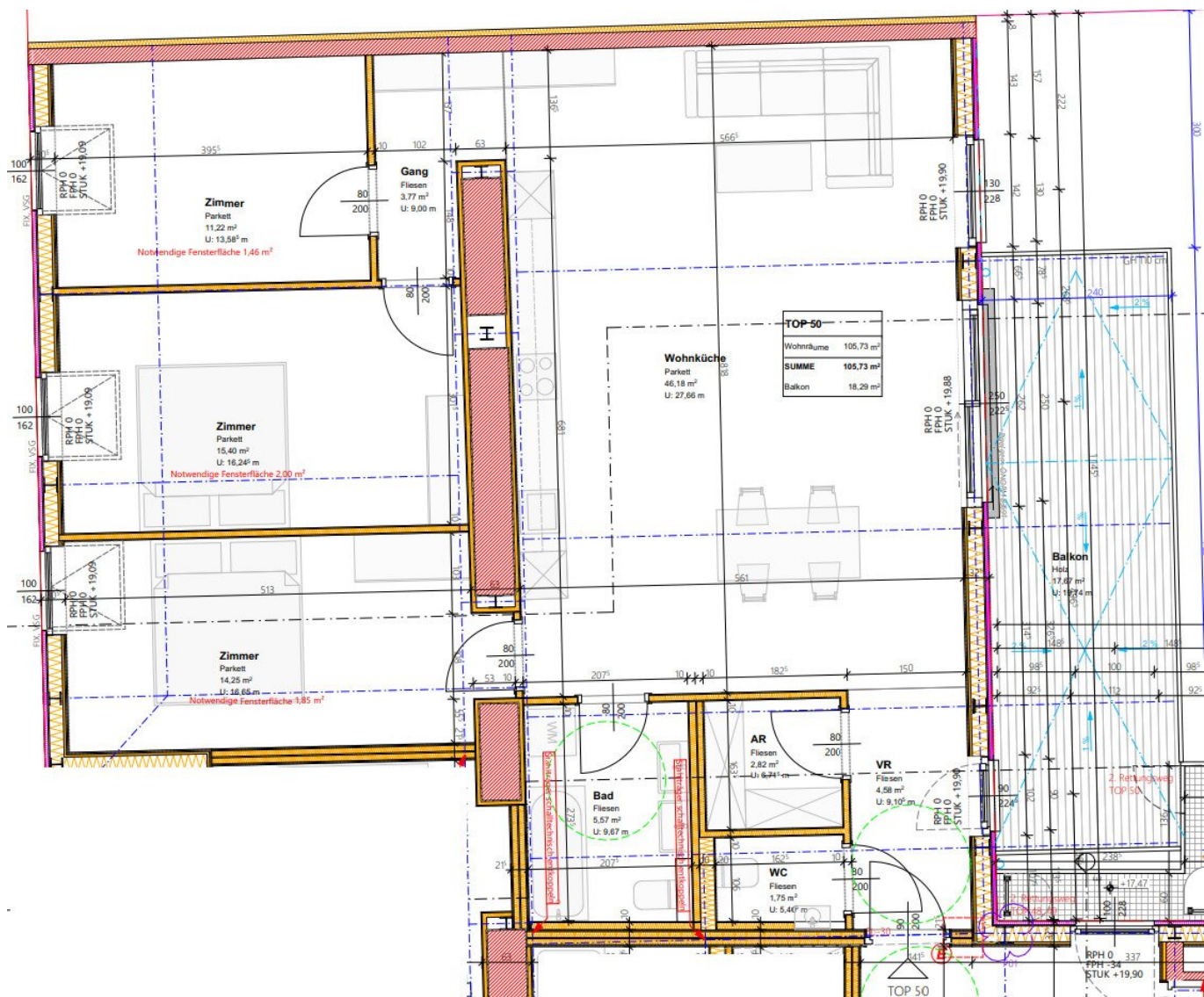


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.





Objektbeschreibung

Neu errichtete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon – Erstbezug im 5. Stock (1. Dachgeschoss) eines schönen Altbaus

Die Küche wird noch auf Kosten des Vermieters eingebaut.

Zur Vermietung steht eine ca. 106m² große, **neu errichtete 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon** in einem gepflegten Altbau. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock (1. Dachgeschoss) und wird als **Erstbezug** angeboten. Die Fertigstellung des Dachgeschossausbaus ist für Ende Q3 2025 geplant.

Besichtigung

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins bitten wir Sie, uns **unbedingt eine schriftliche Anfrage** zukommen zu lassen. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Wohnungsdetails

- **Lage:** 5. Stock (1. Dachgeschoss)

- **Raumaufteilung:**
 - Vorraum

 - Getrenntes WC

 - Abstellraum

 - Badezimmer mit WC und Badewanne

 - Wohnküche

 - 3 Zimmer

- Balkon

(Siehe Plan und Beispielfotos einer fertiggestellten Wohnung desselben Bauträgers.)

- **Zustand:**

Die Wohnung wird derzeit neu errichtet und ist als **Erstbezug** verfügbar.

Ausstattungsdetails

- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Exklusiv ausgestattete Sanitärräume

Das Gebäude

Das Objekt befindet sich in einem **schönen Altbau**, der aktuell modernisiert wird.

- Der Dachgeschossausbau umfasst den Einbau eines Personenaufzugs.
- Die Fertigstellung des Ausbaus ist für **Ende Q3 2025** vorgesehen.

Lage

Die Wohnung liegt in der **Quellenstraße**, einer ruhigen Wohngegend mit idealer Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- **Ärztliche Versorgung:** Allgemein- und Fachärzte befinden sich in der Nähe.

Verkehrsanbindung

- **Straßenbahnlinien:**
 - **6:** Burggasse/Stadthalle – Reumannplatz
 - **11:** Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf
 - **D:** Nußdorf – Alfred-Adler-Straße

Die Haltestellen sind nur **2 Minuten zu Fuß** entfernt.

Preis

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt **2.329,00 €**

Die Vermietung erfolgt befristet auf **3 Jahre**.

Die Kautions beträgt **3 Bruttomonatsmieten**.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.

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 <1.000m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap