

**++NEU++ hochwertige 3 Zimmer NEUBAUwohnung mit
Garten**



Objektnummer: 61479

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,04 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	30,73 m ²
Heizwärmebedarf:	48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Gesamtmiete	1.599,00 €
Kaltmiete (netto)	1.300,15 €
Kaltmiete	1.453,63 €
Betriebskosten:	153,48 €
USt.:	145,37 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Benjamin Marinkovic

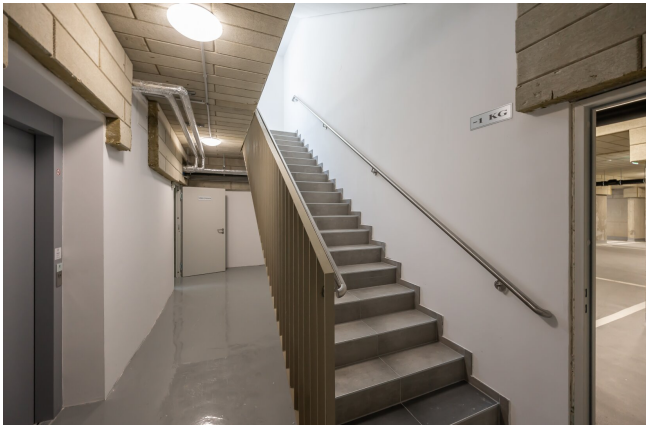














10 Jahre Adonia.

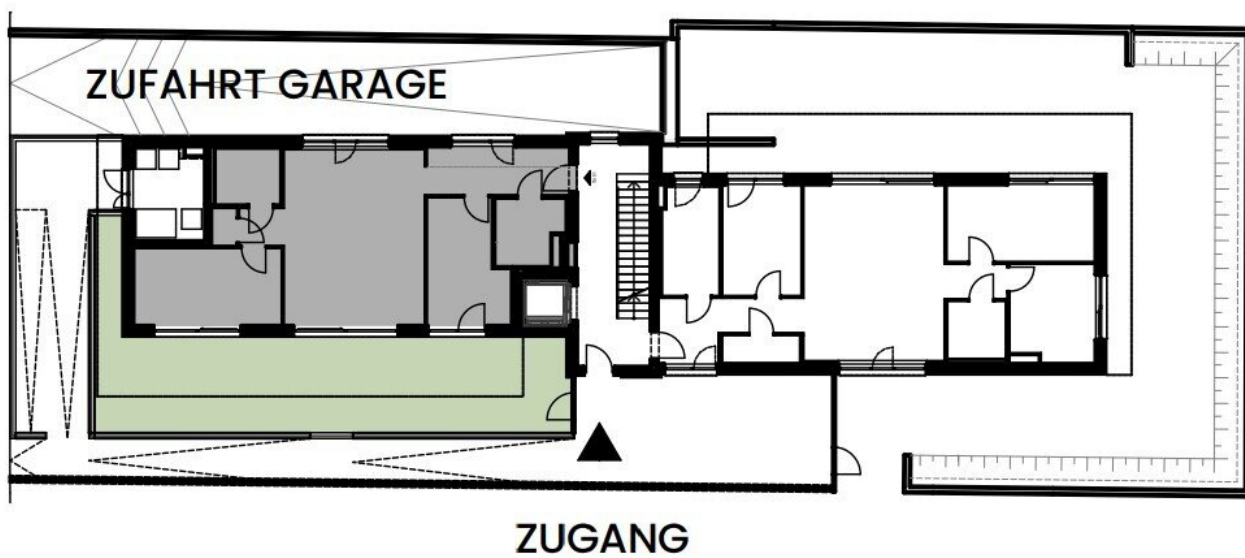
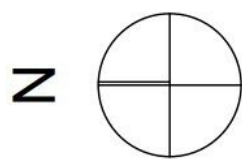
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



ADONIA
Immobilien





Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Garten in ruhiger Lage des 14. Bezirks

Wohnfläche: 3 Zimmer | Mietpreis: € 1.599 (inkl. BK und USt)

Zur Vermietung steht diese hochwertige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Garten in der Unterreingasse im 14. Wiener Gemeindebezirk. Der moderne Neubau überzeugt durch durchdachte Architektur, großzügige Freiflächen und einen hohen Wohnkomfort. Parkmöglichkeiten sind in der hauseigenen Tiefgarage vorhanden.

Raumaufteilung

- Vorraum
- Großzügiges Badezimmer mit WC und Badewanne
- Zimmer
- Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten
- Zimmer
- Badezimmer mit WC und Dusche
- Abstellraum

(Details siehe Pläne und aktuelle Fotodokumentation.)

Lage und Verkehrsanbindung

Die Wohnhausanlage befindet sich in der **Unterreingasse**, östlich des Wienerwalds. Die Umgebung bietet eine perfekte Kombination aus Ruhe und guter Infrastruktur:

Öffentliche Verkehrsmittel:

- U-Bahn: **U4-Station Unter St. Veit**
- S-Bahn: **Station Breitensee**
- Straßenbahn: Linien **49** (Dr.-Karl-Renner-Ring – Baumgarten) und **52** (Westbahnhof – Hütteldorf)

Auto:

- Direkte Anbindung an die **Autobahn A1** über die Ausfahrt **Hütteldorf (Hadikgasse)**

Freizeit und Infrastruktur:

- **Schönbrunner Schlosspark** und **Lainzer Tiergarten** für Spaziergänge und Sport
- Zahlreiche Geschäfte, Ärzte, Schulen und Kindergärten in der Nähe

Fertigstellung und Zustand

Die Wohnung ist ein **Erstbezug** mit moderner Küche und gehört zu einem ökologisch hochwertigen Neubau, der höchsten Ansprüchen gerecht wird.

Parkmöglichkeiten

- Jede Wohnung verfügt über einen eigenen **Kfz-Stellplatz** in der hauseigenen Tiefgarage
- Kosten pro Stellplatz: **€ 100** (nicht im Mietpreis inkludiert)

Mietkonditionen

- **Mietpreis (inkl. BK und USt): € 1.599**
- **Kfz-Stellplatz: € 100**
- **Mietdauer: 5 Jahre**
- **Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten**

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

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!

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.500m

Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap