

**++Provisionsfrei++ BESTLAGE, 2-Zimmer
Neubauwohnung mit großem Garten!**



Objektnummer: 61470

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	67,18 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	45,03 m ²
Heizwärmebedarf:	46,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,25
Gesamtmiete	1.595,00 €
Kaltmiete (netto)	1.312,28 €
Kaltmiete	1.450,00 €
Betriebskosten:	137,72 €
USt.:	145,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien













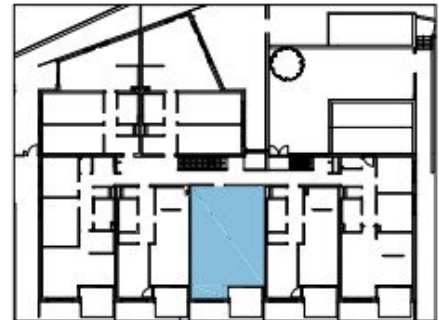


Grundriss Erdgeschoss - Top 03

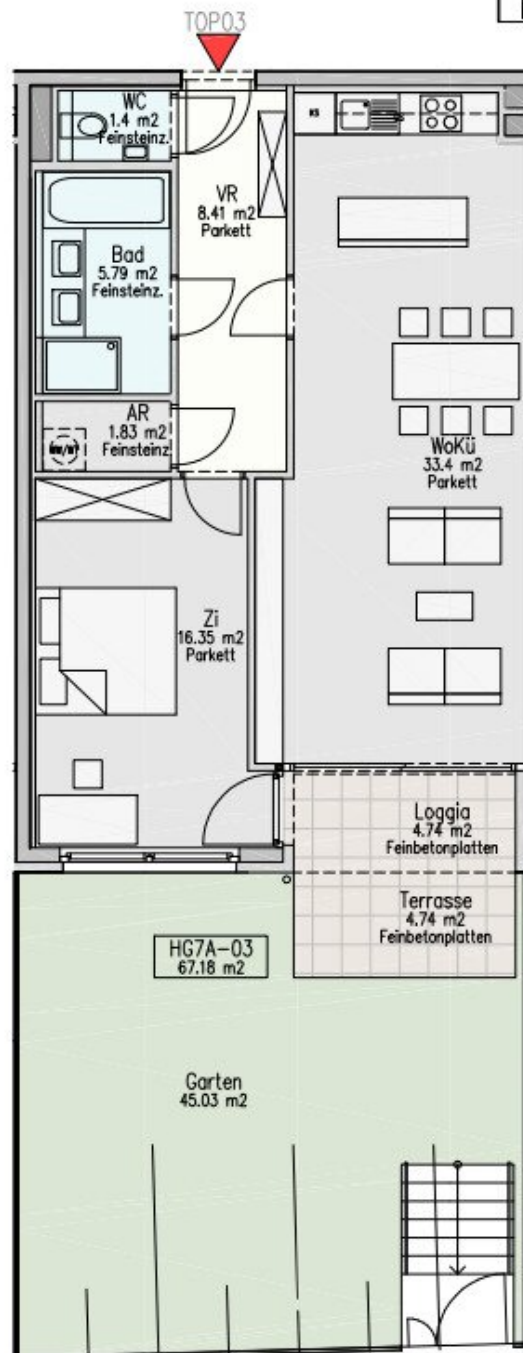
1090 Wien, Höfergasse 7a

Wohnnutzfläche 67.18 m²
 Loggia 4.74 m²
 Terrasse / Balkon 4.74 m²
 Garten 45.03 m²

0 1m 2m 3m 4m 5m



Architekt Walter Stelzhammer, 1070 Wien



Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle, **toll aufgeteilte 2-Zimmerwohnung** im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Neubaus, **in absoluter Toplage im 09. Wiener Gemeindebezirk.**

Die Wohnung ist komplett hofseitig zum Viktor-Frankl-Park orientiert, Grünblick und Ruhelage inklusive!

tolle Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- getrenntes WC
- Abstellraum
- große Wohnküche
- großes Schlafzimmer
- Balkon/Loggia
- Garten

(siehe Plan und Fotos vor der Erstvermietung)

Zustand/Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem gutem Zustand und ist hochwertig ausgestattet:

- noble Badezimmer
- Parkett
- uvm.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss eines sehr gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses und ist über einen Lift erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien: 43,44

U-Bahn: U6 Alser Straße

Lage:

Die Infrastruktur u. die öffentliche Anbindung der Umgebung können als sehr gut beschrieben werden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken, Postfiliale) sowie auch diverse Allgemein- und Facharztpraxen befinden sich in der direkten Umgebung und können somit auch zu Fuß erreicht werden.

In der nahe gelegenen Alser-Straße finden Sie Kaffehäuser, Restaurants, Nahversorger (Billa, Spar), Drogeriemärkte, Banken, Post, Bäckereien , Bio-Supermärkt etc.

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt) beträgt Euro 1.595,00

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten

Mietbeginn: 01.12.2025

Energiekosten (Strom und Zentralheizung) sind wie üblich nicht in der hier genannten Miete enthalten!

Das Kleingedruckte:

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

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.

Bei den veröffentlichten Fotos kann es sich um Beispielfotos handeln, die nicht das mietgegenständliche Objekt abbilden.

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 <250m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap