

**++FonteFlats++ Fantastischer 4-Zimmer
Dachgeschoss-ERSTBEZUG mit großartiger Dachterrasse**



Objektnummer: 62529

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: | 108,71 m ² |
| Zimmer: | 4 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 2 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | 28,90 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 0,67 |
| Gesamtmiete | 2.349,00 € |
| Kaltmiete (netto) | 2.135,45 € |
| Kaltmiete | 2.135,45 € |
| USt.: | 213,55 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

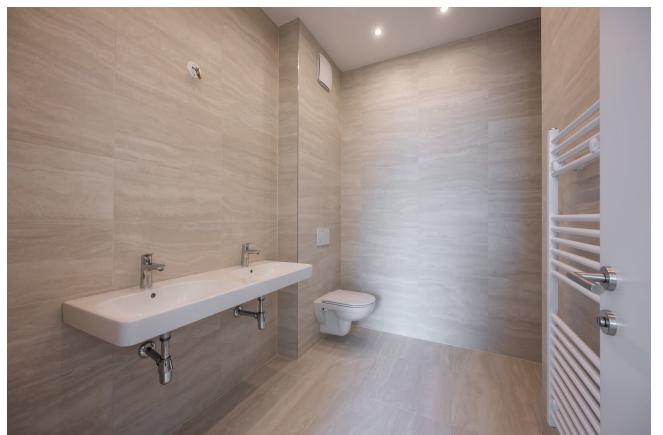


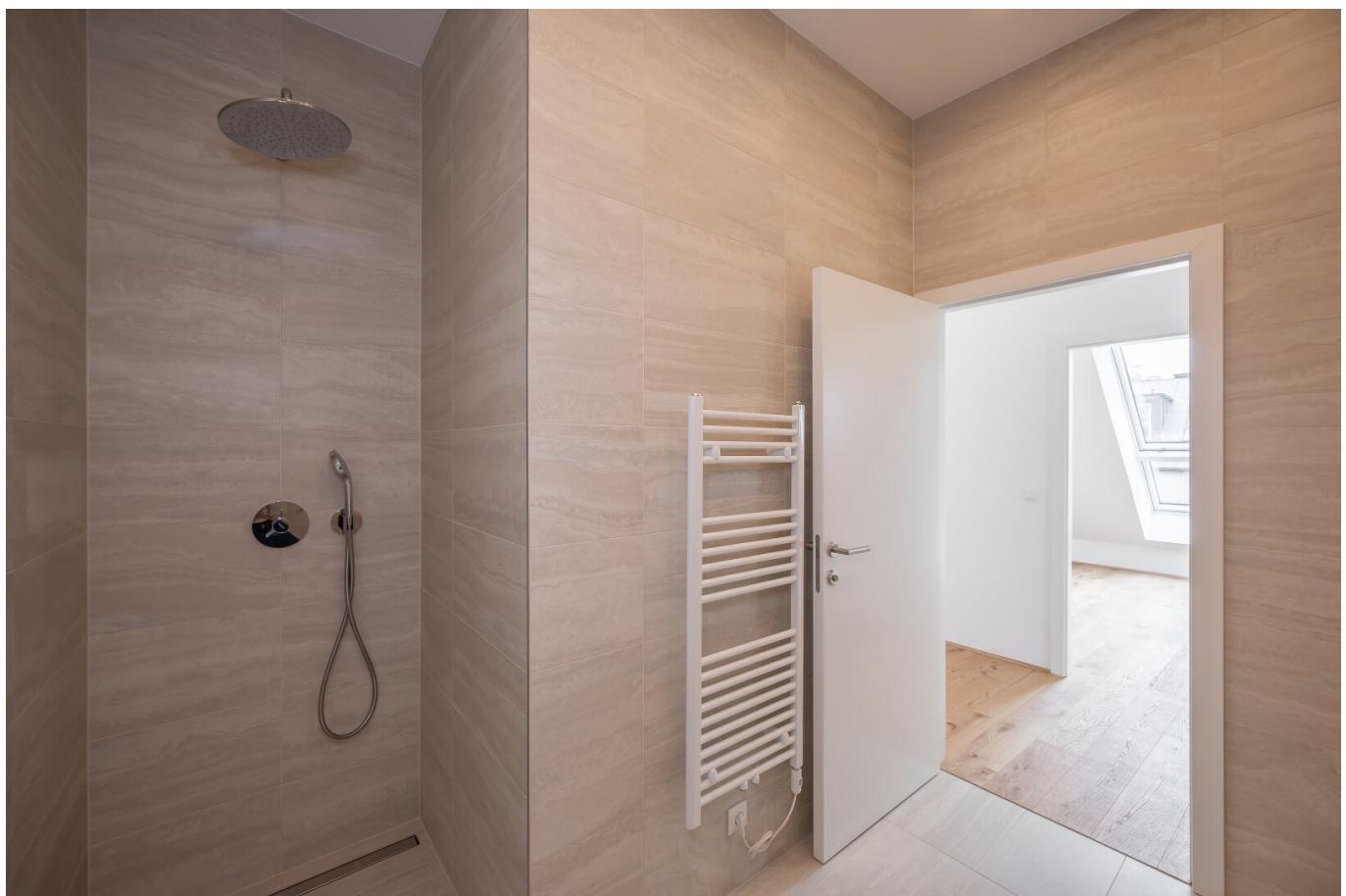
Benjamin Marinkovic

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2











10 Jahre Adonia.

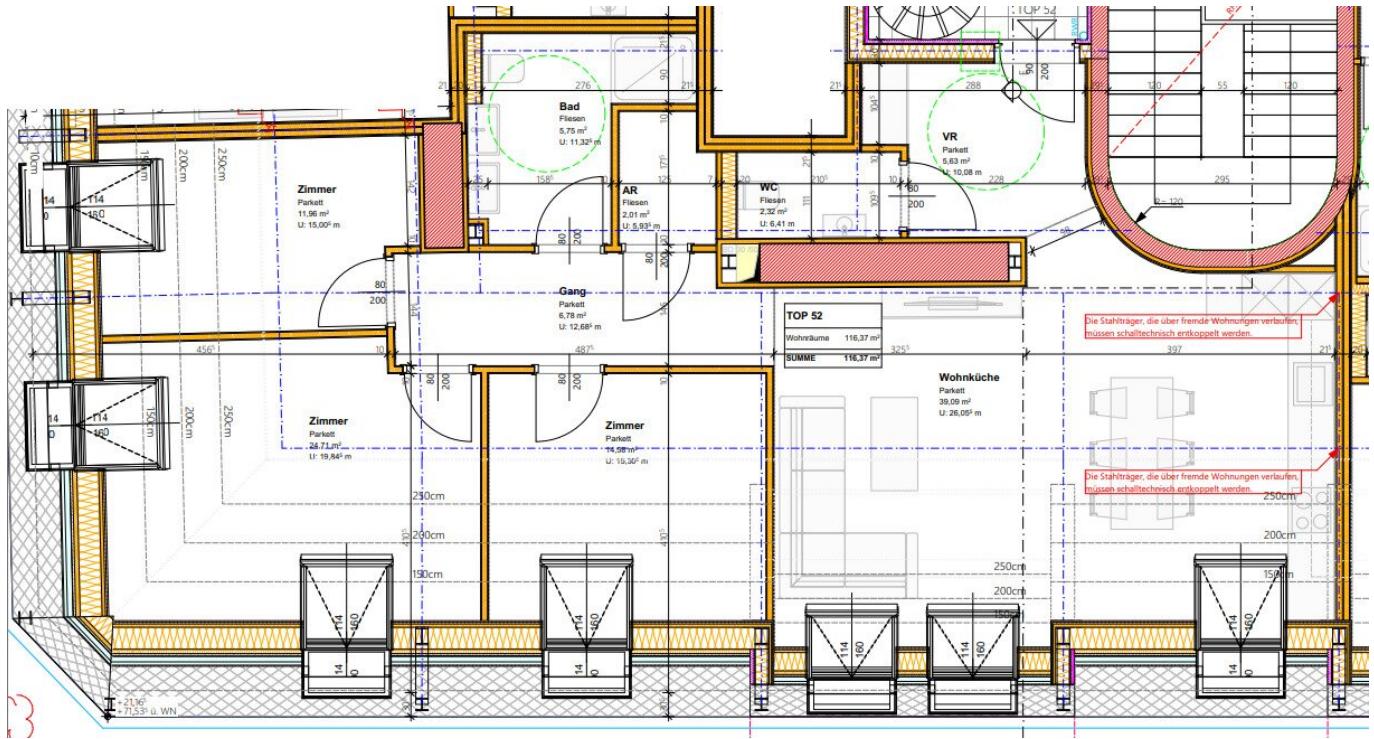
Immobilien sind
unbeweglich.

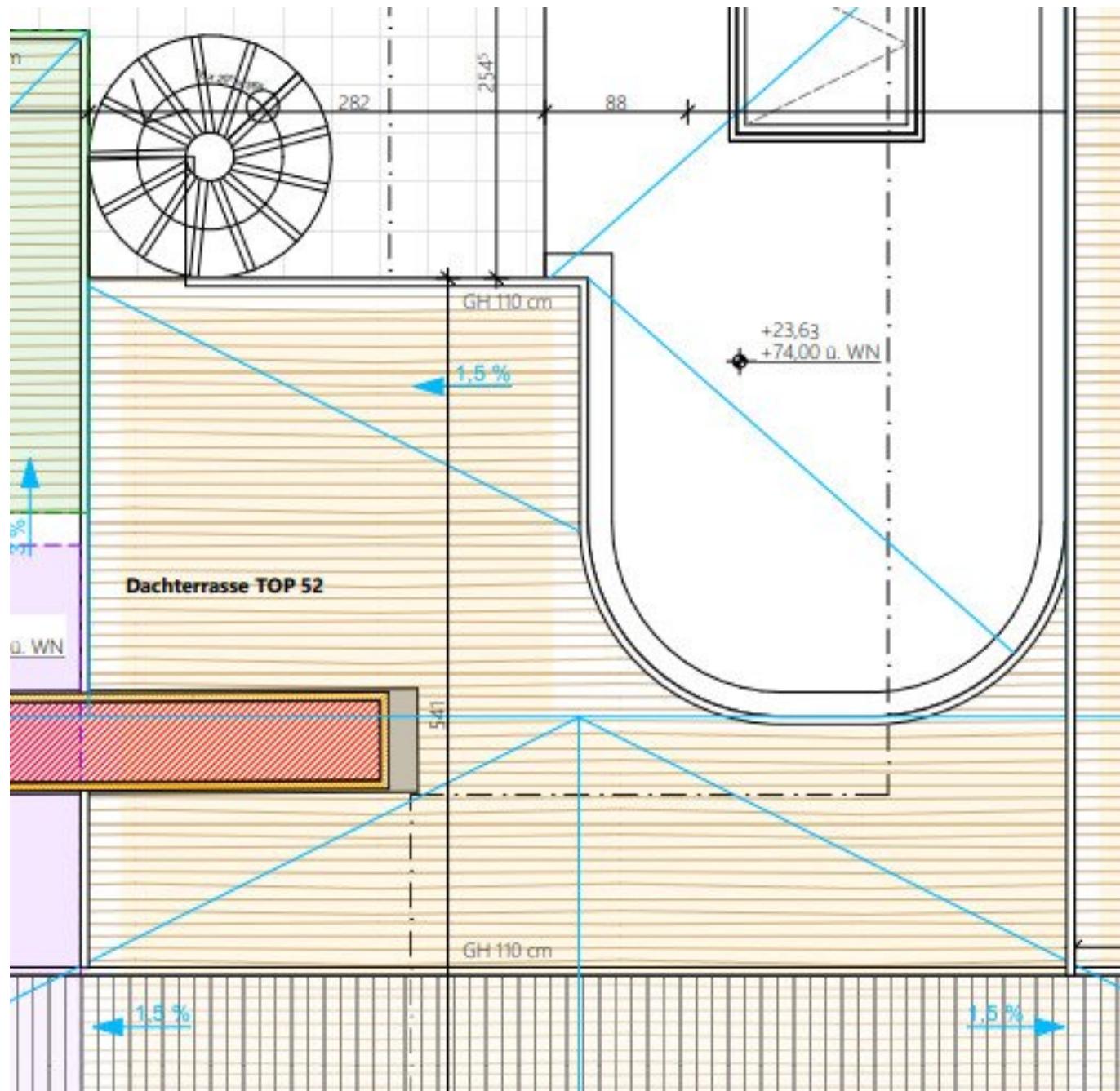
Wir weiterhin nicht.



KLEINER KARLSPLATZ 16, 1100 WIEN

**Fonte
Flats**





Objektbeschreibung

Neu errichtete 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse – Erstbezug im 6. Stock (3. Dachgeschoss) eines schönen Altbau

Die Küche wird noch auf Kosten des Vermieters eingebaut.

Zum Verkauf steht eine ca. 109m² große, **neu errichtete 4-Zimmer-Wohnung mit Dachterrasse** in einem gepflegten Altbau. Die Wohnung befindet sich im 6. Stock (3. Dachgeschoss) und wird als **Erstbezug** angeboten.

Besichtigung

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

Wohnungsdetails

- **Lage:** 6. Obergeschoss (3. Dachgeschoss)
- **Raumaufteilung:**
 - Vorraum
 - Badezimmer mit WC und Dusche
 - Getrenntes WC
 - Abstellraum
 - Wohnküche

- 3 Zimmer
- Dachterrasse

(Siehe Plan und aktuelle Fotodokumentation)

- **Zustand:**

Die Wohnung ist als **Erstbezug** verfügbar.

Ausstattungsdetails

- Fußbodenheizung
- Hochwertiger Parkettboden
- Exklusiv ausgestattete Sanitärräume

Das Gebäude

Das Objekt befindet sich in einem **schönen Altbau**, der vor kurzem modernisiert wurde.

- Der Dachgeschossausbau umfasste den Einbau eines Personenaufzugs.

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 2.349,00 €

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Die Kaution 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 Doppelmaeker 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 Doppelmaeklers – 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