

**\*\*1180\*\* Elegante 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon in  
begehrter Wohnlage**



**Objektnummer: 62568**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1180 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	69,97 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	62,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,45
<b>Gesamtmiete</b>	1.399,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.271,82 €
<b>Kaltmiete</b>	1.271,82 €
<b>USt.:</b>	127,18 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



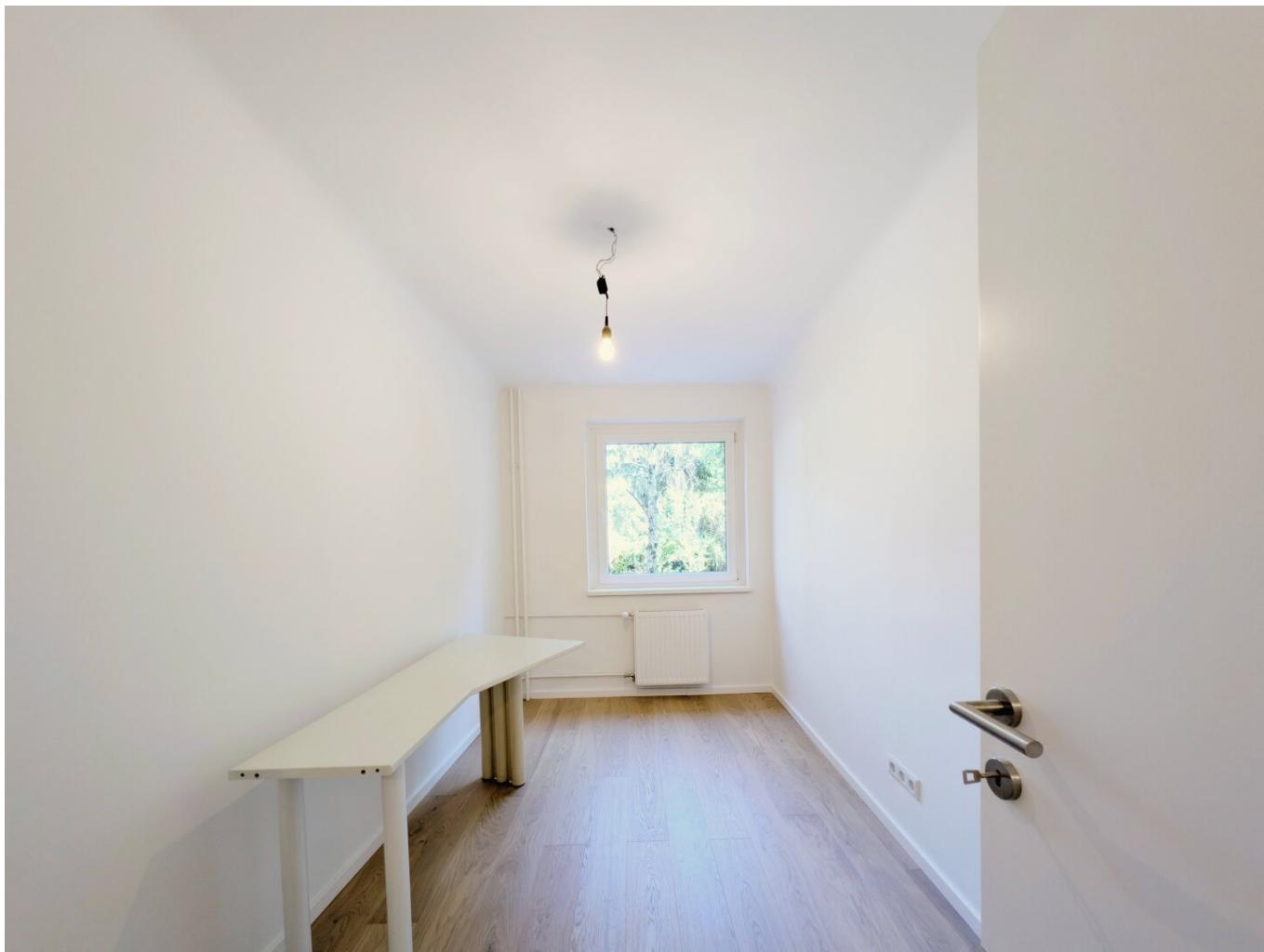
### Rene Motamedi

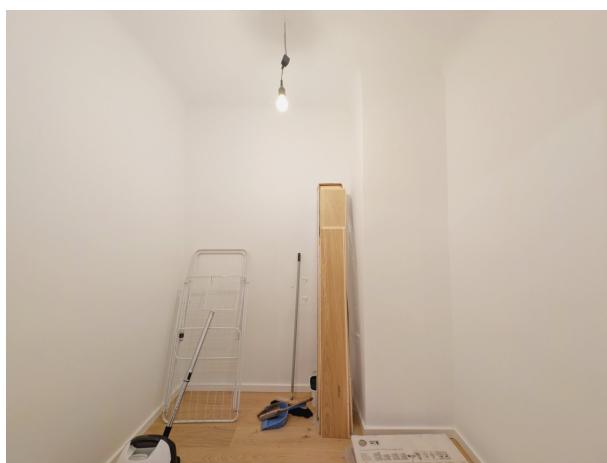
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien

T +4369910

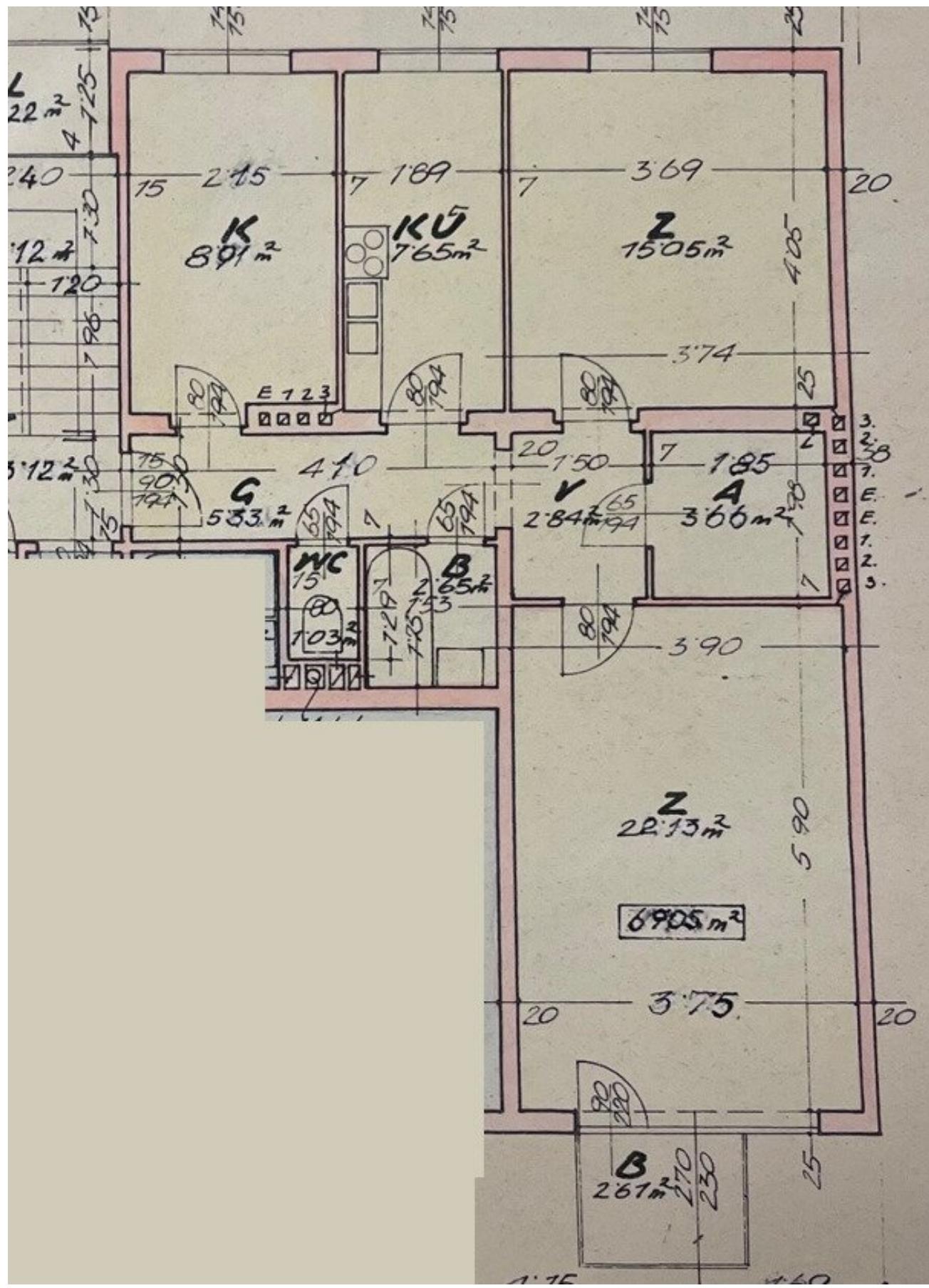
Gerne stehen wir Ihnen zur Verfügung.











# Objektbeschreibung

## **Severin-Schreiber-Gasse, 1180 Wien – Stilvolle 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon**

Zur befristeten Vermietung gelangt diese helle und praktisch geschnittene 3-Zimmer-Wohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und kleinem Balkon. Die Wohnung befindet sich im Hochparterre eines modernen Neubaus in ausgezeichneter Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks.

### **Raumaufteilung**

- Vorraum
- getrennte Küche
- Wohnzimmer
- 2 Schlafzimmer
- separates WC
- Badezimmer mit Badewanne
- kleiner Balkon

### **Die Lage**

Die Severin-Schreiber-Gasse überzeugt durch ihre ruhige, dennoch zentrale Lage. Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Ärzte sowie Freizeit- und Sportangebote sind fußläufig erreichbar. Auch Schulen und Kindergärten befinden sich in unmittelbarer Umgebung.

### **Highlights in der Nähe:**

- Kutschkermarkt

- Schubertpark
- Türkenschanzpark
- Währinger Straße

### **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- Straßenbahnlinien 9, 40, 41 (wenige Gehminuten entfernt)
- S-Bahnstation Gersthof (S45)
- Buslinien 10A (Bhf Heiligenstadt - Niederhofstraße) und 42A (Hernals - Schafberghöhe)

### **Ausstattung**

- hochwertiger Neubau
- praktische Grundrissgestaltung
- Balkon als Freifläche
- getrennte Küche und separates WC

### **Konditionen**

- **Gesamtmiete: € 1.399,- (inkl. BK und USt.)**
- Befristung: 3 Jahre
- Mietbeginn: ab sofort
- Kautions: 3 Bruttomonatsmieten
- **Provisionsfrei**

## **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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap