

**++NEU++ Fantastisch aufgeteilte 4 Zimmer DG-Wohnung
in absoluter Bestlage des 09. Bezirks - Viktor Frankl Park /
Mariannengasse +++ Dachterrasse! +++ AB MÄRZ 26!**



Objektnummer: 62583

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,15 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	39,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,99
Gesamtmiete	3.399,00 €
Kaltmiete (netto)	2.797,56 €
Kaltmiete	3.090,00 €
Betriebskosten:	292,44 €
USt.:	309,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2













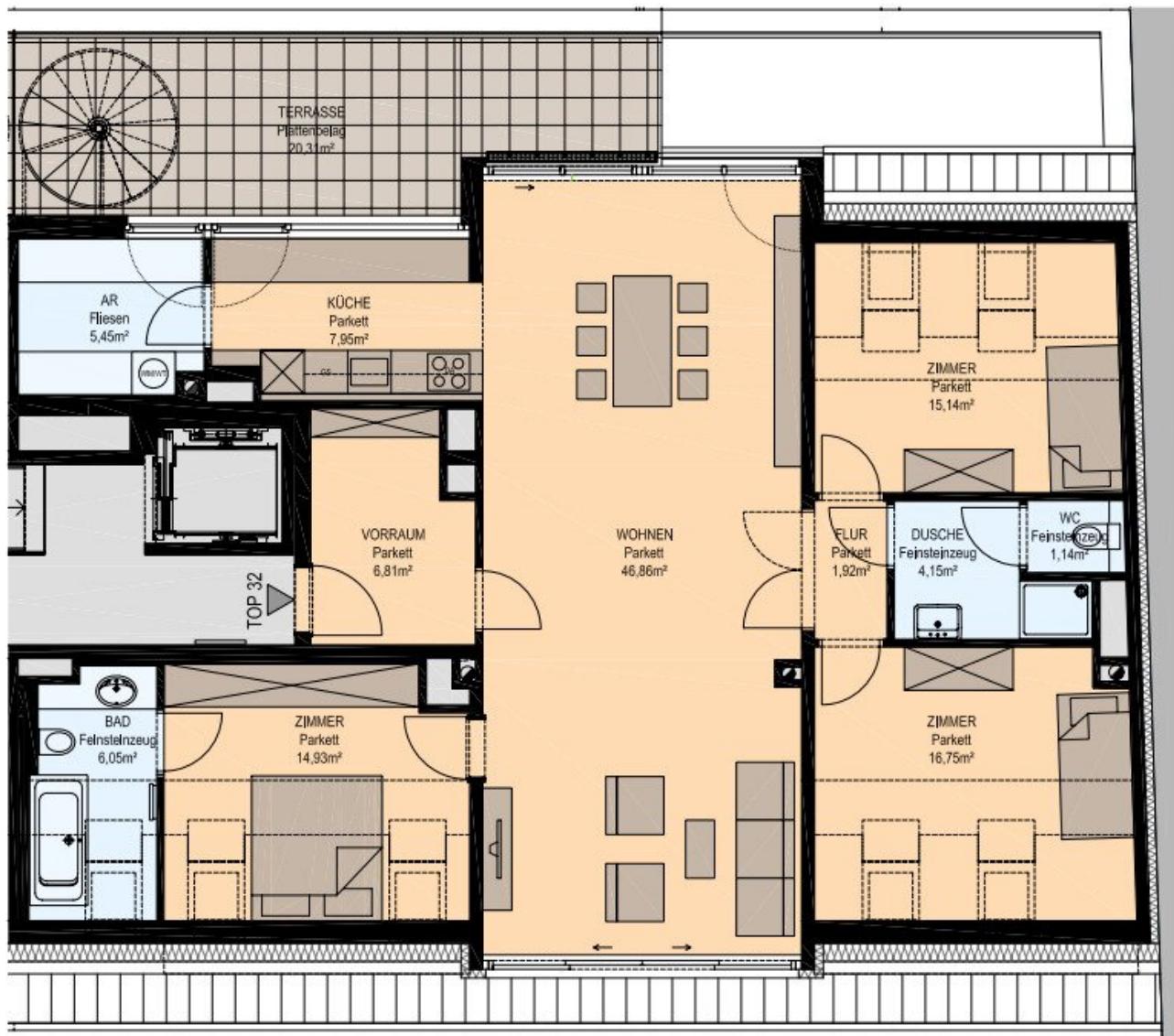


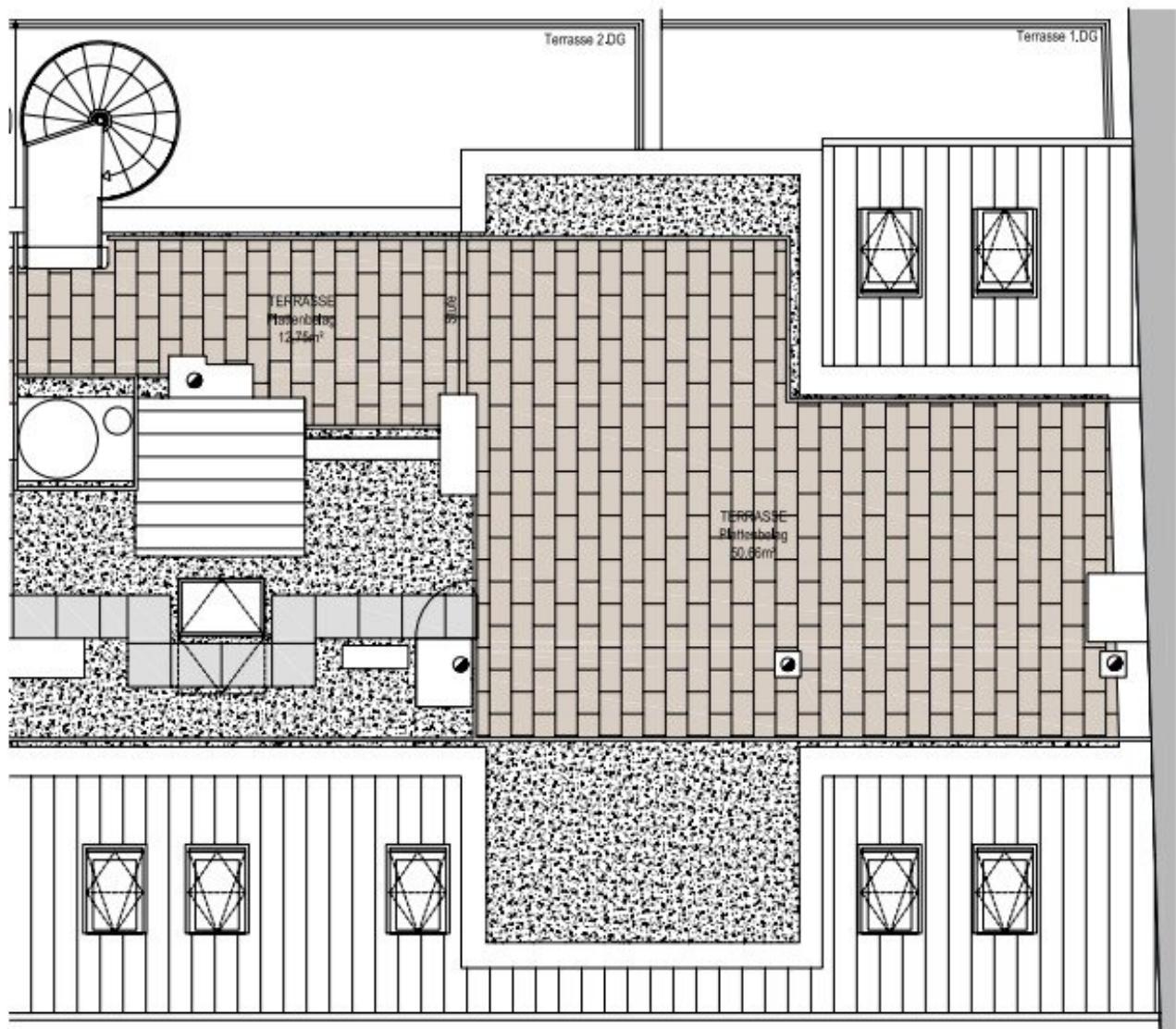






IMMY 2019 GOLD
Makler
Adonia Immobilien GmbH





Objektbeschreibung

4-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Bestlage – 128 m², Mariannengasse, 1090 Wien

Diese ca. 128 m² **große Wohnung** überzeugt durch ihren **idealen Grundriss**, verteilt auf 4 Zimmer & Küche, sowie durch ihre **hervorragende Lage** in der Mariannengasse, eingebettet im lebenswerten 9. Wiener Gemeindebezirk Alsergrund.

Die **hohe Stockwerkslage (2. Dachgeschoss mit Lift)** sorgt für ausgezeichnete Lichtverhältnisse – selbst an trüben Tagen. **KLIMAANLAGE** vorhanden!

Raumaufteilung

- Vorraum
- Wohnraum
- Küche
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Bad mit Wanne und WC
- Bad mit Dusche und WC
- Abstellraum

- Terrasse / Dachterrasse

HINWEIS: die Bilder stammen aus einer benachbarten, ähnlichen Wohnung im selben Haus! Die inserierte Wohnung ist noch bewohnt und ab März 26 verfügbar!

Lage

Die Immobilie befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des **9. Bezirks**, in der **ruhigen und charmanten Mariannengasse**.

Die Umgebung bietet:

- Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Restaurants
- Kulturelle Einrichtungen und medizinische Versorgung
- Nähe zum Allgemeinen Krankenhaus (AKH) und zur Medizinischen Universität Wien – ideal für Ärzte, Studierende oder Investoren

Grünflächen wie der **Alsergrundpark** laden zur Erholung im Freien ein.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U6 „Alser Straße“ – ca. 5 Gehminuten
- **Straßenbahn:** Linien 43 & 44 – direkte Verbindung ins Stadtzentrum (Schottentor)
- **Bus:** Linie 13A und weitere in der Umgebung

Auch mit dem Auto ist die Lage durch den nahegelegenen Gürtel optimal angebunden. Zahlreiche Radwege und Citybike-Stationen bieten zusätzliche Mobilitätsoptionen.

Eckdaten

- **Gesamtmiete** (inkl. Betriebskosten & USt.): € 3.399,00
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Mietbeginn:** 01.03.2026

- **Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten
- **Provision:** provisionsfrei
- **Energieversorgung** (Strom, Heizung, Wasser): nicht inkludiert

Hinweis zur Besichtigung

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte unbedingt eine schriftliche Anfrage mit Ihren Terminwünschen zukommen – wir antworten verlässlich am selben Tag!

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.

Für die Erstellung des Mietvertrags 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.

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 <500m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap