

**++NEU++ Tolle 4-Zimmer Wohnung in sehr guter Lage**



**Objektnummer: 62569**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Staudgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	124,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,80
Gesamtmiete	1.899,00 €
Kaltmiete (netto)	1.726,36 €
Kaltmiete	1.726,36 €
USt.:	172,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2

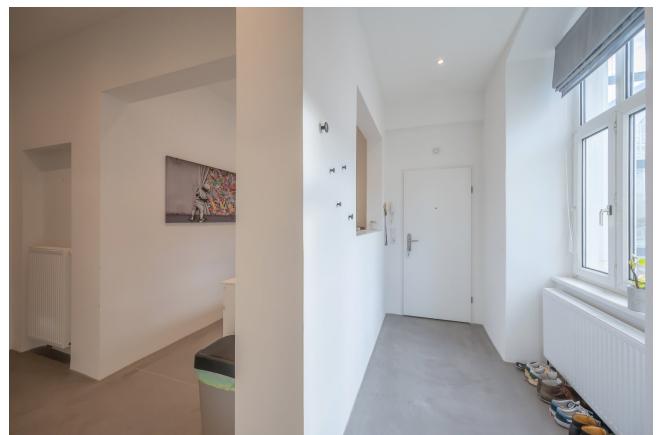


















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





# ADONIA

*Immobilien*



# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **ca. 104m<sup>2</sup> große 4-Zimmer Wohnung in sehr guter Lage des 18. Wiener Gemeindebezirks**.

## Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer
- Badezimmer mit WC
- getrenntes WC
- Wohnzimmer
- getrennte Küche
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer

(siehe aktuelle Fotos, Grundriss wird nachgereicht)

## Zustand/Ausstattung

Das Objekt befindet sich in einem gepflegten und sofort benützbaren Zustand. Die Wohnung wird möbliert vermietet.

## **Haus**

Das Haus wurde modernisiert und ein Personenaufzug eingebaut. Zusätzlich wurde das Objekt umgestellt auf Fernwärme.

## **Lage:**

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Lage kann als sehr gut bezeichnet werden. Weniger als 4 min zu Fuß entfernt befindet sich die U6 Michelbeuern AKH. Dieser bietet eine perfekte Nord-Süd-Verbindung. Wenige Schritte von der Haustüre entfernt befindet sich die Buslinie 8A und die Straßenbahn 40, 41 und 42.

In der Folge kann die Wiener Innenstadt (15 Minuten), sowie auch die Randbezirke (Strebersdorf, Mödling, etc.) in kürzester Zeit erreicht werden.

## **Preis**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten, sowie Heiz und Warmwasserkosten plus USt) beträgt **€ 1.899,-**

Die Wohnung wird möbliert vermietet.

Befristet auf 5 Jahre

Kaution (€ 6.000,-)

Provisionsfrei

## **Das Kleingedruckte:**

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

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap