

**++NEU++ Bestlage im Servitenviertel, 4-Zimmer + zwei  
Balkone ++GRÜNRUHELAGE++**



**Objektnummer: 62628**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,42 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	79,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,99
Gesamtmiete	3.599,00 €
Kaltmiete (netto)	2.688,42 €
Kaltmiete	3.013,27 €
Betriebskosten:	262,11 €
Heizkosten:	237,01 €
USt.:	348,72 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adonia Immobilien**







































## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine sehr helle, **toll aufgeteilte ca. 140 m<sup>2</sup> große Wohnung** im 5. Stock eines sehr gepflegten Neubaus, **in absoluter Bestlage im 09. Wiener Gemeindebezirk**, inmitten des begehrten **Servitenviertels**.

Diese **wunderschöne ca. 140 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung** mit zwei kleinen Balkonen gliedert sich in einen großzügigen Wohnbereich mit Küche, drei Schlafzimmer, zwei Badezimmer, einen großzügigen Abstellraum und ein getrenntes WC.

**\*\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\***

**Raumaufteilung:**

**optimaler Grundriss, GRÜNRUHELAGE!**

- Vorraum
- getrenntes WC
- Abstellraum
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Wanne
- Badezimmer mit Dusche

- Wohnzimmerküche - **HINWEIS: es wird auf Kosten des Eigentümers bis voraussichtlich Ende Jänner eine neue Küche (siehe Referenzbild) eingebaut.**
- zwei kleine Balkone

(siehe Plan und Beispielbilder einer baugleichen Nachbarwohnung im Haus)

### **Zustand/Ausstattung:**

Die Wohnung befindet sich in einem gutem Zustand. Das Objekt ist hochwertig ausgestattet:

- hochwertige Badezimmer
- Parkett
- uvm.

### **Haus:**

Die Wohnung befindet sich im 5.Stock eines sehr gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses und ist über einen Lift erreichbar.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die U-4 Station Roßauer Lände sowie die Straßenbahnlinien D, 1, 5, 33 sehr gut öffentlich angebunden.

### **Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Ust.) beträgt 3.599,- €



Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten

Mietbeginn: 01.08.2025

**Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!!**

**Lage:**

Die mietgegenständliche Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage, inmitten des Servitenviertels, in der Porzellangasse, 1090 Wien.

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. Direkt vor der Haustür befinden sich die Straßenbahnstationen 1 (Prater Hauptallee – Stefan-Fadinger-Platz) und D (Hauptbahnhof Ost - Nußdorf) sowie die Buslinie N 38. Somit kann die Wiener Innenstadt innerhalb von 10 Minuten erreicht werden. Auch die U4-Station Roßauer Lände und die Straßenbahnlinien 5 und 33 ermöglichen garantieren eine hohe Mobilität. Bereits nach 4 Minuten Fußmarsch erreicht man diese Haltestellen, die somit auch eine exzellente Anbindung ermöglichen.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden. Die Wohnung liegt sehr nahe dem AKH, weshalb die Wohngegend bei Medizinstudenten, Ärzten sowie auch Krankenschwestern/pflegern sehr beliebt ist.

Die Wohnung liegt direkt neben dem Gartenpalais Liechtenstein somit mitten im Herzen des 9. Bezirkes. Durch die exzellente öffentliche Anbindung, können diverse Parks und

Freizeitanlagen (Augarten, Donauinsel) in kürzester Zeit erreicht werden.

### **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 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.

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 <1.250m

#### **Kinder & Schulen**



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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap