

**++FonteFlats++ Extraordinary 4-room New-Build – First  
Occupancy with a Spacious Terrace!**



**Objektnummer: 62687**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	101,46 m²
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	2
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	28,90 kWh / m² * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,67
<b>Gesamtmiete</b>	2.188,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.989,97 €
<b>Kaltmiete</b>	1.989,97 €
<b>USt.:</b>	199,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2

















Wir feiern:  
10 Jahre Adonia.

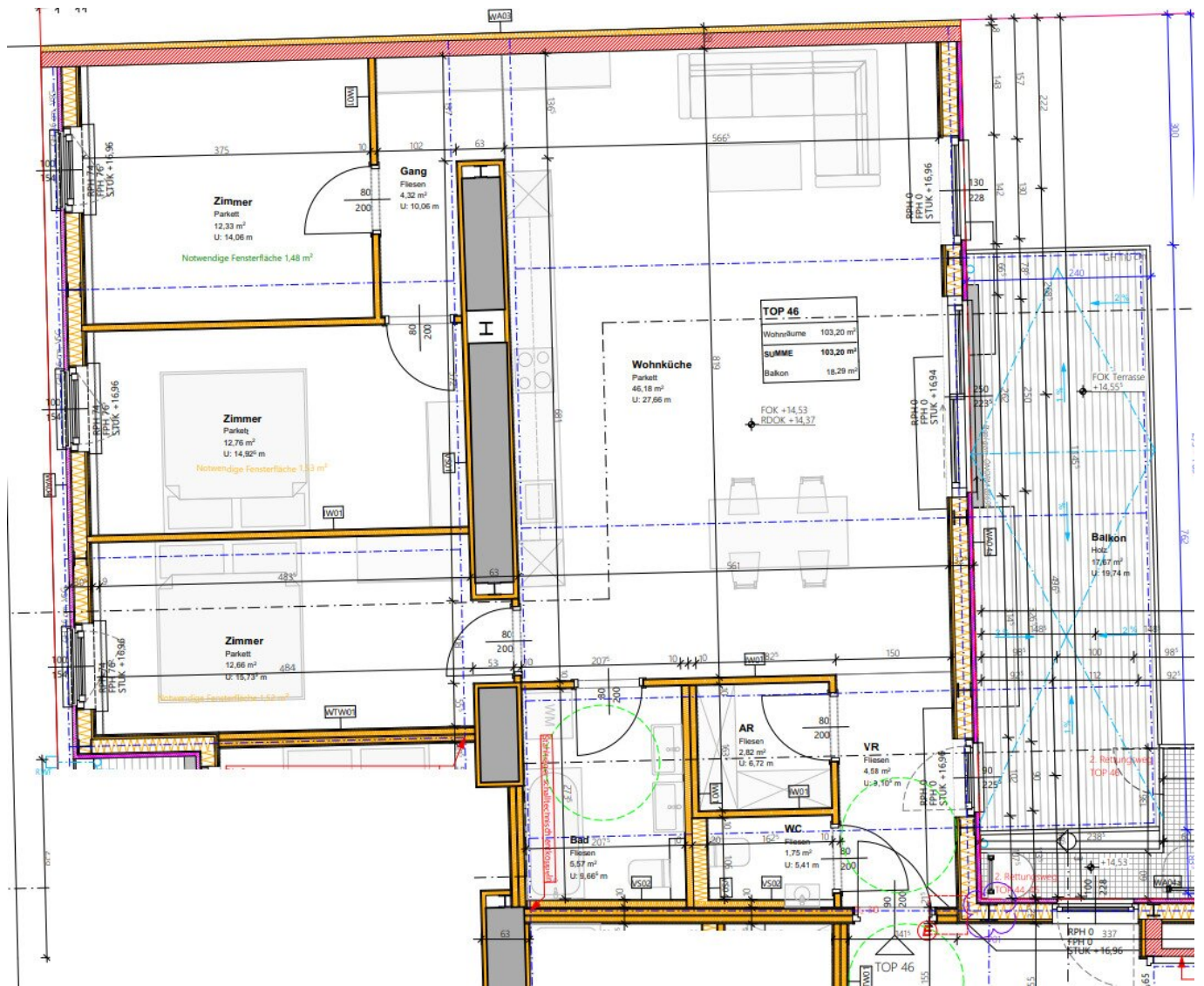


**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014





# Objektbeschreibung

## **Newly Built 4-room Apartment with Balcony – First Occupancy on the 4th Floor of a Charming Period Building**

The kitchen will be installed at the landlord's expense.

For rent is a newly built approx. 101 m<sup>2</sup> 4-room apartment with balcony in a well-maintained period building. The apartment is located on the 4th floor and is offered as a first occupancy.

### **Viewing**

To arrange a viewing appointment, we kindly ask you to send us a written inquiry. We reliably respond the same day!

### **Apartment Details**

Location: 4th Floor

Layout:

- Entrance hall
- Bathroom with WC and bathtub
- Separate WC
- Storage room
- Living kitchen
- 3 rooms
- Balcony

(See floor plan and current photos)

### **Condition**

The apartment was newly built and will be available for first occupancy.

### **Features**

- Underfloor heating
- High-quality parquet flooring
- Exclusively fitted sanitary facilities

### **The Building**

The property is located in a beautiful period building that was recently modernised.

The attic conversion included the installation of a passenger elevator.

### **Location**

The apartment is situated on Quellenstraße, a quiet residential area with excellent infrastructure:

- **Shopping:** Daily necessities are within walking distance.
- **Medical care:** General practitioners and specialists are nearby.

### **Public Transport Connections**

Tram lines:

- 6: Burggasse/Stadthalle – Reumannplatz
- 11: Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf
- D: Nußdorf – Alfred-Adler-Straße

The tram stops are only a 2-minute walk away.



## **Price**

The total monthly rent (including operating costs and VAT) is € 2,189.00.

The rental agreement is limited to 5 years.

The security deposit amounts to 3 gross monthly rents.

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](https://adonia.at)**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler 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 Doppelmaklers – 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