

**Six in the City: Premium 3-Zimmer Neubauwohnung mit  
Loggia, BESTLAGE!**



**Objektnummer: 62697**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Luftbadgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	96,00 m²
Nutzfläche:	100,00 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,20
Gesamtmiete	2.395,00 €
Kaltmiete (netto)	1.925,90 €
Kaltmiete	2.177,27 €
Betriebskosten:	251,37 €
USt.:	217,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adonia Immobilien**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH





















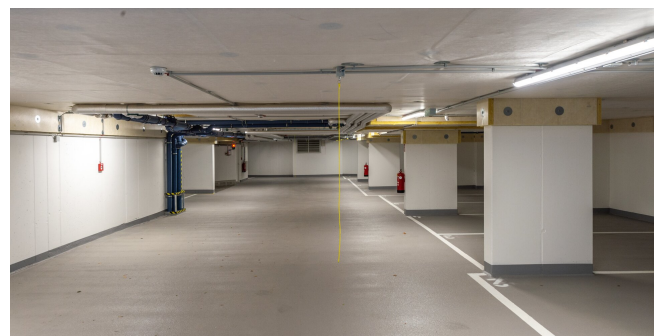
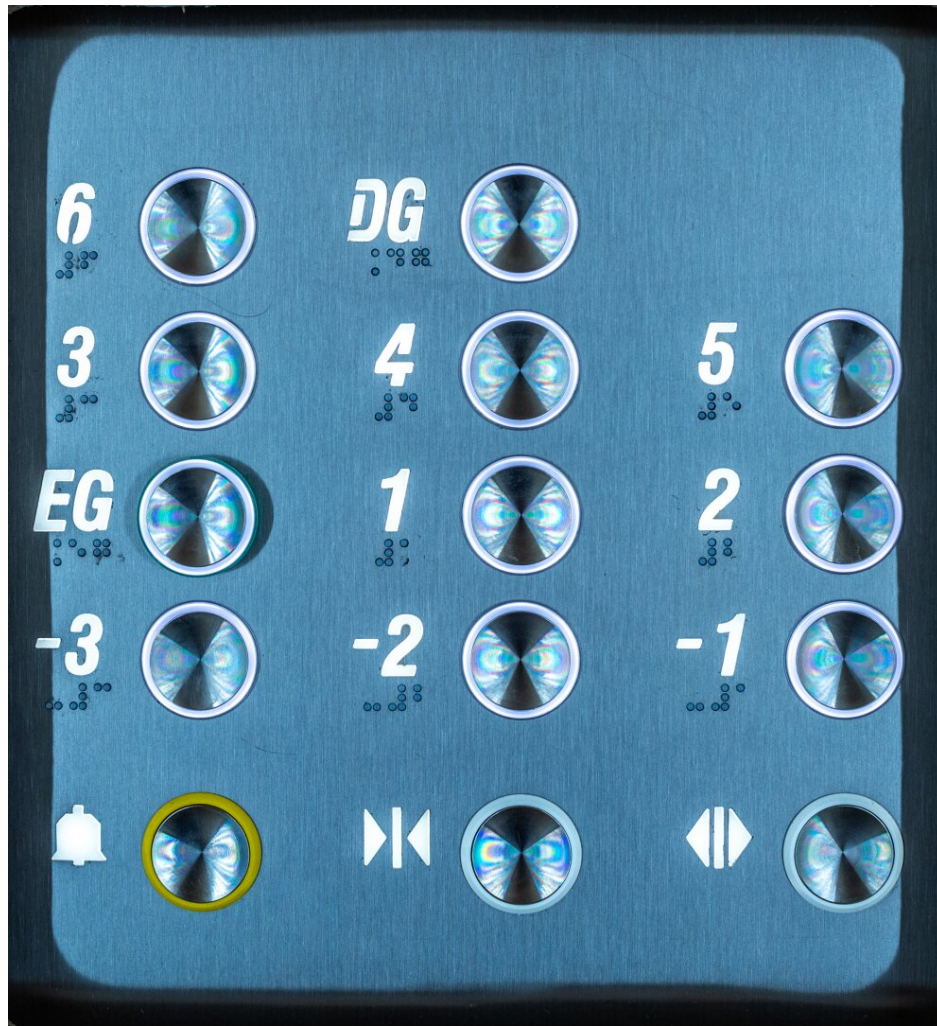






















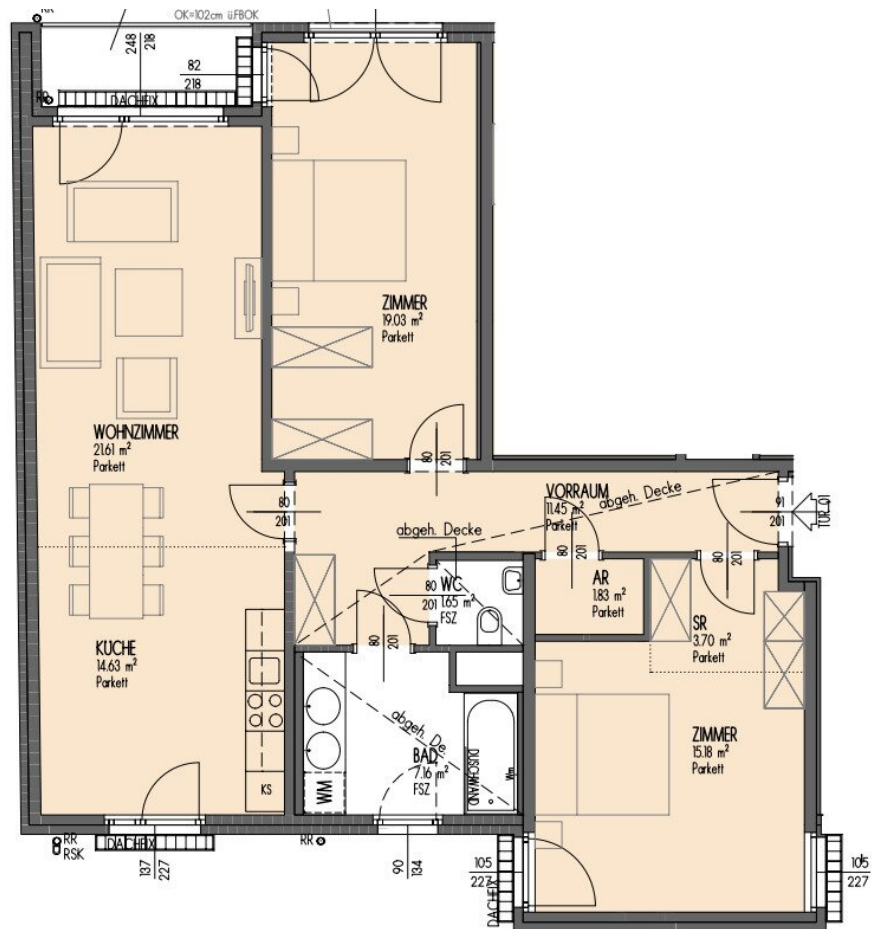


FINDMYHOME.AT

QUALITÄT<sup>S</sup>  
MAKLER

2019



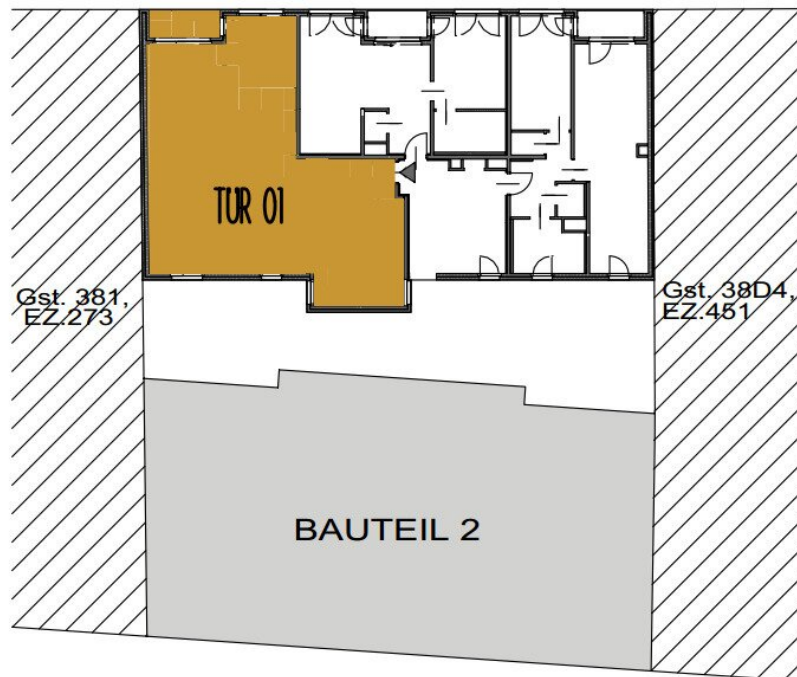


# WOHNUNG TÜR 01

3-ZIMMER-WHG / 96,24m<sup>2</sup> / 1.OG

VORRAUM:	11,45 m <sup>2</sup>
AR:	1,83 m <sup>2</sup>
ZIMMER:	15,18 m <sup>2</sup>
ZIMMER:	19,03 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER:	21,61 m <sup>2</sup>
KUCHE:	14,63 m <sup>2</sup>
BAD:	7,16 m <sup>2</sup>
WC:	1,65 m <sup>2</sup>
SCHRANKRAUM:	3,70 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNNUTZFLÄCHE:	96,24 m <sup>2</sup>
LOGGIA:	3,72 m <sup>2</sup>

Luftbadgasse 12



Gumpendorferstrasse 57

## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **komplett ruhig gelegene, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 96 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung** mit Loggia im 1. Stock eines **Neubaus in absoluter Bestlage im 06. Wiener Gemeindebezirk**, unmittelbar beim **Haus des Meeres** gelegen.

Die Wohnung ist noch bis 31.03.2026 vermietet. Neuvermietung ab 01.04.2026.

### Bauteil Luftbadgasse:

**Top 1:** Diese **wunderschöne 96m<sup>2</sup> große Neubauwohnung** gliedert sich in eine großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die Loggia, zwei Schlafzimmer, ein getrenntes WC, ein hochwertiges Badezimmer und einen praktischen Abstellraum.

### Raumaufteilung:

**sehr guter Grundriss, alles getrennt begehbar! RUHELAGE!**

- Vorraum (11,45 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (19m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (1,87m<sup>2</sup>)
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Wanne (7,16m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (19,03m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer mit Einbauküche (36,55 m<sup>2</sup>)
- südseitige Loggia (3,72m<sup>2</sup>)



(siehe Plan)

### **Zustand/Ausstattung:**

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine **sehr gute Ausstattung** aus:

- hochwertige Badezimmer mit Doppelwaschtisch
- hochwertiger Parkett
- Klimaanlage (Dachgeschoss)
- elektrische Außenraffstore
- Türschließer
- voll ausgestattete Küchen
- Sicherheitstüren
- Fußbodenheizung
- SAT-Anschluss sowie UPC-Verkabelung
- Glasfaserkabel
- uvm.

## Haus:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein aus **zwei Bauteilen** bestehendes **Wohnhaus**. Der eine Bauteil ist **völlig ruhig in der Luftbadgasse**, der andere Bauteil in der **Gumpendorferstraße** gelegen und bietet einen **tollen Ausblick auf das Haus des Meeres** und die umliegenden Gebäude. Beide Bauteile verfügen über einen **Lift, der von der Tiefgarage bis zu den Dachgeschossen** führt, weshalb das Gebäude komplett **barrierefrei** zu begehen ist.

## Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist mit den Buslinien 13A, 57A und N71 sowie mit den Ubahn-Stationen U3 Neubaugasse (5 Gehminuten), U4 Kettenbrückengasse (5 Gehminuten) und U6 Gumpendorferstraße (20 Gehminuten) perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

## Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 2.395,00 €

Das Haus verfügt über eine **großzügige Tiefgarage**. Die Anmietung eines Stellplatzes kostet monatlich mindestens 90,00 € inkl. BK und USt. (abhängig vom konkreten Stellplatz und vorbehaltlich Verfügbarkeit)

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre**.

**Mietbeginn: 01.04.2026**

## Lage:

Die Wohnung ist in einer der **begehrtesten Lagen** Wiens gelegen und besticht mit einer **unglaublichen Vielfalt an Unterhaltungs- und Freizeitaktivitäten**, welche alle fußläufig zu erreichen sind.

Beginnend vom **Apollo Cineplexx Kino**, eines der größten Kinos Wiens, über das **Haus des Meeres** bis hin zur berühmten **Shoppingmeile Mariahilferstraße** findet sich eine Vielzahl an **Freizeit- und Kulturaktivitäten** in unmittelbarer Nähe. Auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen sind hier zu finden. In nur 10 Gehminuten befindet man sich schon in der **Wiener Innenstadt und erreicht das Museumsquartier sowie das Kunst- und Naturhistorische Museum**, welche Besucher aus der ganzen Welt anlocken. Der bunte **Wiener Naschmarkt** kann in nur 5 Minuten fußläufig erreicht werden und lässt Sie in ein

multikulturelles Spezialitätenparadies eintauchen.

Auch kulinarisch werden Sie hier nichts missen- die Gumpendorferstraße sowie die Mariahilferstraße bieten eine hohe Varietät an Restaurants, Bars und Kneipen, hier findet sich für jeden Geschmack etwas Passendes.

Mehrere Volksschulen, Gymnasien und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die **Technische Universität** liegt 10 Gehminuten entfernt. Die **Universität Wien** ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut innerhalb von 20 Minuten zu erreichen.

### **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 180€ 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.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap