

**++NEU++ Fantastische 3-Zimmer Neubau-Wohnung in toller Lage**



**Objektnummer: 60245**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1160 Wien                      |
| <b>Zustand:</b>                      | Gepflegt                       |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 78,06 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 3                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Balkone:</b>                      | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,73                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.799,00 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.635,45 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.635,45 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 163,55 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien











10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir **weiterhin** nicht.



**ADONIA**

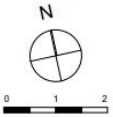
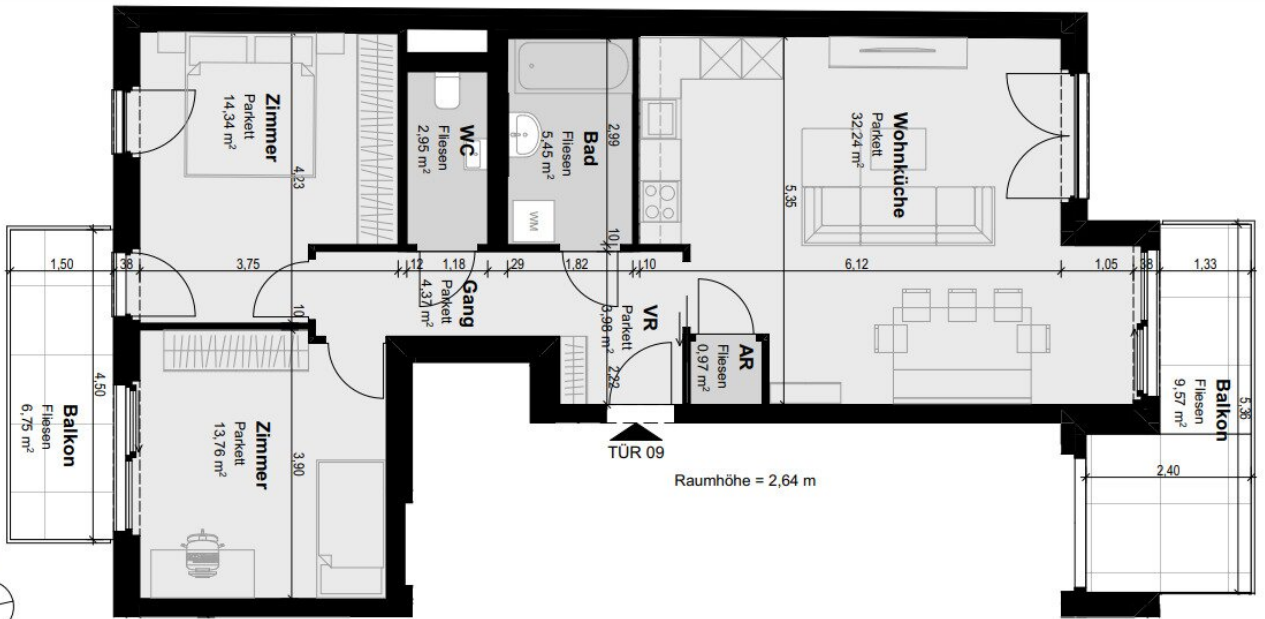
*Immobilien*

seit 2014



**ADONIA**

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt diese **helle, großartig aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 78 m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Neubauwohnung** in einem **einzigartigen Neubau in toller Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks!**

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Badewanne
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Abstellraum
- Zimmer
- Zimmer
- Balkon

(siehe Bilder vor Erstvermietung und Grundriss)

### Lage:

Die Lienfeldergasse befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk, Ottakring, und zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Lage mit hervorragender Verkehrsanbindung und Infrastruktur aus.?

### Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** Die U3-Station Ottakring ist in der Nähe und bietet eine schnelle Verbindung ins Stadtzentrum.
- **Straßenbahn:** Die Linien 2 und 44 verkehren in der Umgebung und ermöglichen eine bequeme Fortbewegung innerhalb der Stadt. ?
- **Bus:** Die Buslinien 10A und 42A bedienen die Gegend und ergänzen das öffentliche Verkehrsangebot.

### **Infrastruktur und Nahversorgung:**

In unmittelbarer Nähe befinden sich zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés, die den Bewohnern eine hohe Lebensqualität bieten.

### **Der Preis:**

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 1.799,-€

Das Haus verfügt über eine **großzügige Garage**. Die Anmietung eines Stellplatzes kostet € 120/ Monat inkl. USt.

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

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

**Kaution:** 3 Brutto-Monatsmieten

**Mietbeginn: 01.07.2026**

### **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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap