

**++NEU++ Einzigartige 3-Zimmer-Neubauwohnung in  
absoluter BESTLAGE mit Balkon, Top 19**



**Objektnummer: 63136**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Wohnfläche:</b>	70,19 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,99
<b>Gesamtmiete</b>	2.149,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.764,13 €
<b>Kaltmiete</b>	1.953,64 €
<b>Betriebskosten:</b>	189,51 €
<b>USt.:</b>	195,36 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

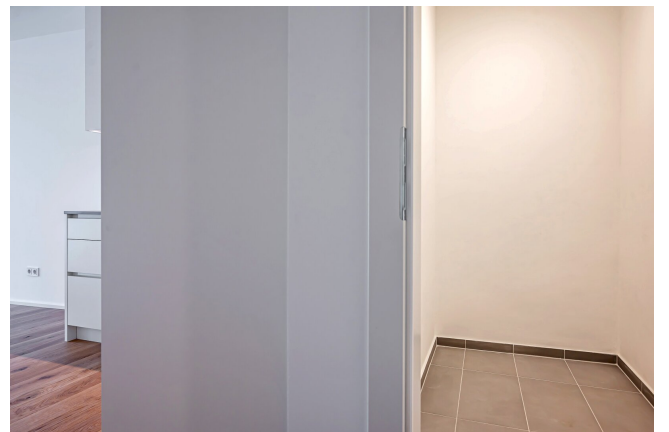
## Ihr Ansprechpartner



### Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2

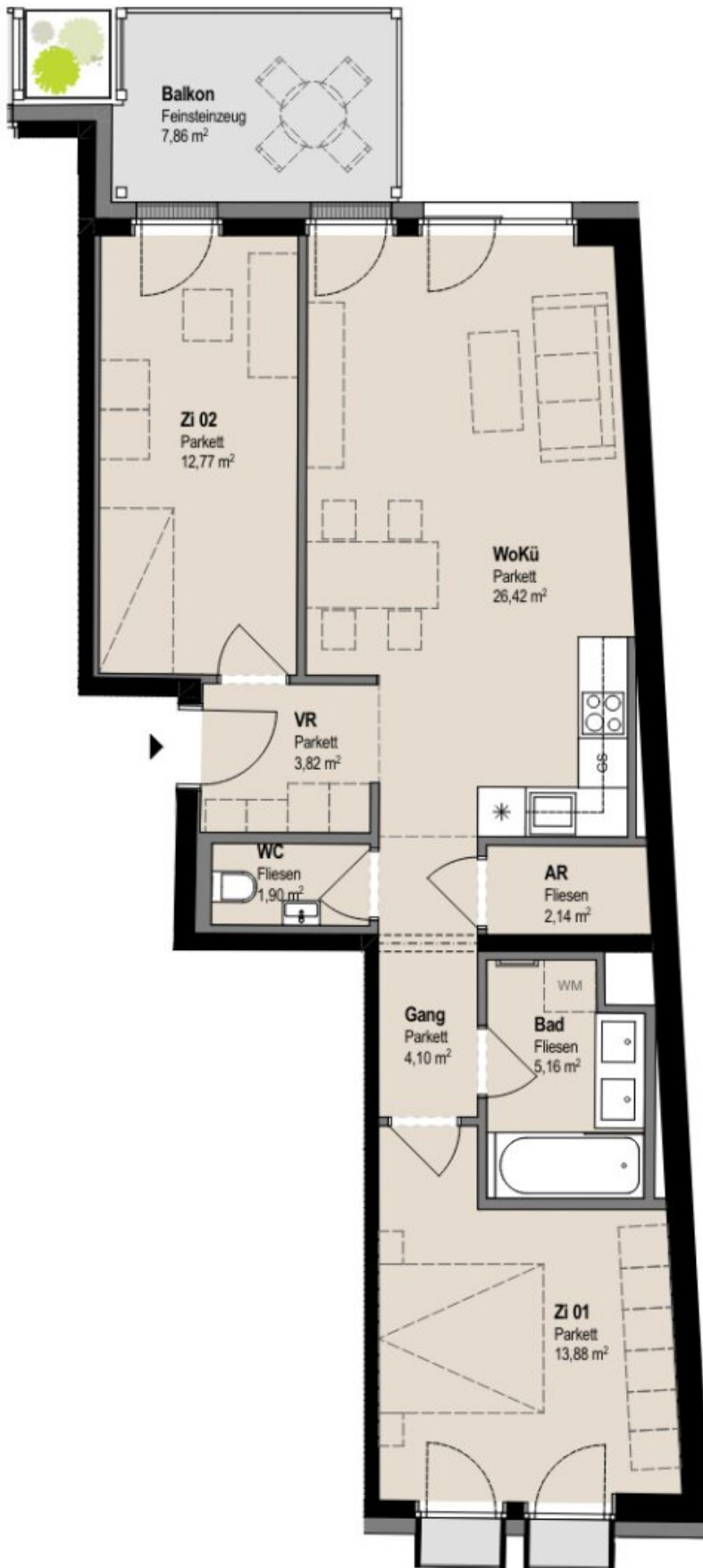


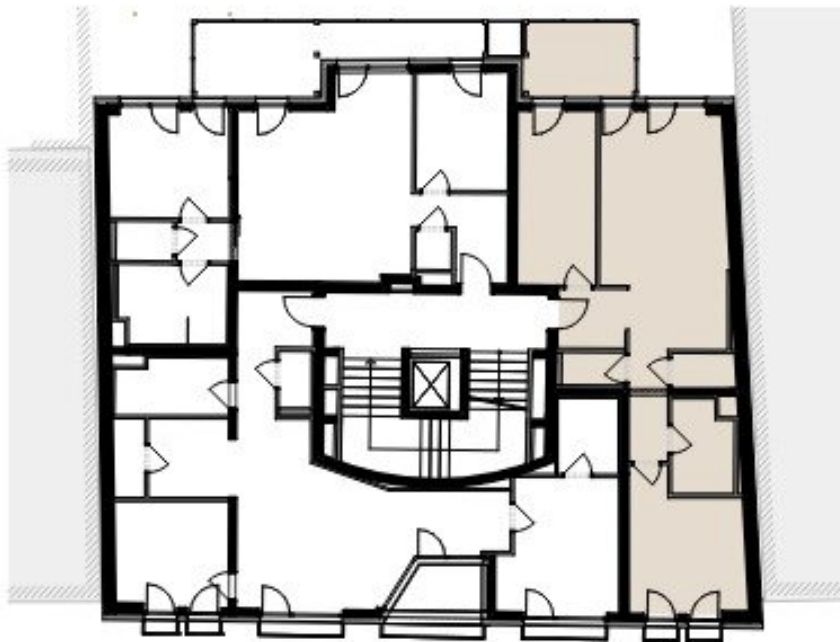












# TOP 19

3-ZIMMER-WHG || 5. OG



Vorraum	3,82
Zimmer 2	12,77
Wohnküche	26,42
Gang	4,10
WC	1,90
Abstellraum	2,14
Bad	5,16
Zimmer 1	13,88

---

**70,19 m<sup>2</sup>**

Balkon 7,86

## Objektbeschreibung

Diese wunderschön geschnittene und sehr hochwertig ausgestattete Neubauwohnung mit ca. 70 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Balkon befindet sich im 5. Liftstock eines Neubaus in absoluter Bestlage im 9. Wiener Gemeindebezirk und wird befristet vermietet.

Die rund 70 m<sup>2</sup> große Wohnung gliedert sich in eine großzügige Wohnküche, ein Schlafzimmer, ein separates WC sowie ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer.

### **Raumaufteilung: Sehr durchdachter Grundriss!**

- Vorraum
- separates WC
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Balkon
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne

(siehe Plan und Fotos vor Erstvermietung)

### **Zustand / Ausstattung:**

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine sehr hochwertige Ausstattung aus:

- hochwertiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken

- hochwertige Parkettböden
- Klimaanlage (Dachgeschoss)
- elektrische Außenjalousien
- Türschließer
- voll ausgestattete Küchen
- Sicherheitstüren
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- u. v. m.

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist hervorragend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden – über die U4-Station Roßauer Lände sowie die Straßenbahnlinien D, 1, 5 und 33.

### **Mietpreis:**

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 2.149,00€

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

**Mietbeginn: 01.08.2026**

### **Provisionsfrei**

Für Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen jederzeit gerne

zur Verfügung.

### **Kleingedrucktes:**

Für die Errichtung des Mietvertrages wird von der Hausverwaltung eine Gebühr in Höhe von € 150,- verrechnet.

Alle hier veröffentlichten Angaben beruhen auf Informationen des Abgebers und wurden von uns nicht eigenständig erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie im Ihnen übermittelten Exposé sowie auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Bestandteil des Vertrages werden.

Der Schutz Ihrer persönlichen Daten ist uns ein besonderes Anliegen und gesetzlich vorgeschrieben. Ihre Daten werden gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen verarbeitet. Nähere Informationen finden Sie auf unserer Homepage unter dem Punkt „Datenschutz“.

Irrtümer 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 <500m

Krankenhaus <1.500m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.500m

**Sonstige**

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

**Verkehr**

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap