

**++NEU++ Fantastische 1-Zimmer Wohnung, voll möbliert!**



**Objektnummer: 63307**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1200 Wien
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Voll
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	29,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	155,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	3,21
<b>Gesamtmiete</b>	799,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	726,36 €
<b>Kaltmiete</b>	726,36 €
<b>USt.:</b>	72,64 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

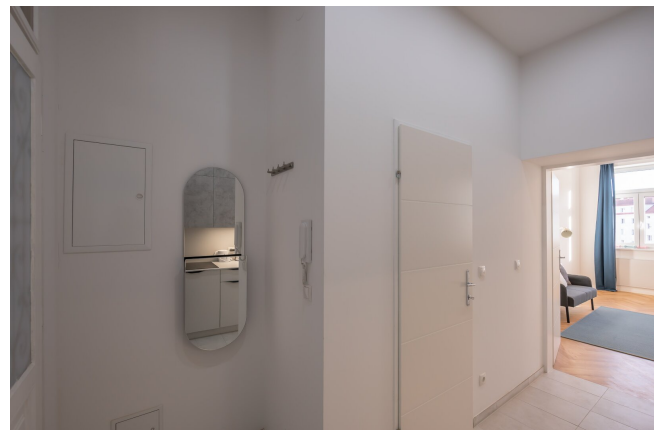
## Ihr Ansprechpartner



**Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

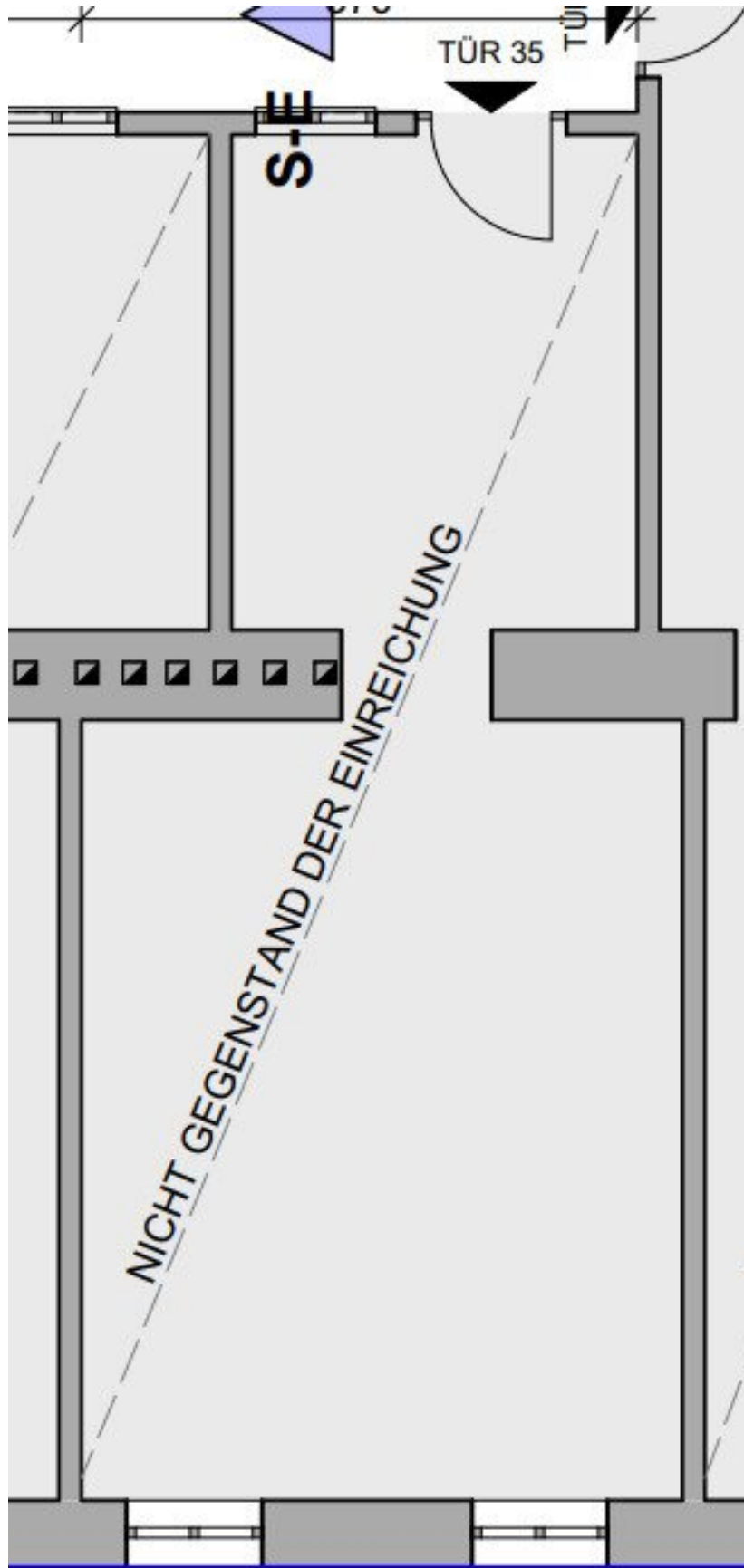
Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

### Fantastische 1-Zimmer-Altbauwohnung in Top-Lage des 20. Bezirks

**Wohnfläche:** ca. 29 m<sup>2</sup>

**Lage:** 4. Stock (zukünftig mit Lift)

**Preis:** € 799

#### Objektbeschreibung

Zur Vermietung steht eine ca. 29 m<sup>2</sup> große, sanierte 1-Zimmer-Altbauwohnung im **4. Stock** eines **klassischen Wiener Altbaus**.

#### Raumaufteilung

- Vorraum mit Küche
- Badezimmer mit WC
- Zimmer

*(Details siehe aktuelle Fotodokumentation und Grundriss.)*

#### Zustand

Die Wohnung wurde soeben aufwendig generalsaniert und befindet sich in einem sehr guten **Zustand!**

#### Das Haus

- Klassischer Altbau
- Wohnung im **4. Stock**

## Lage und Infrastruktur

Die Wohnung überzeugt durch ihre hervorragende Lage im **20. Bezirk**:

### Infrastruktur:

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Bekleidungsgeschäfte befinden sich in Gehdistanz.
- **Freizeit:** Die nahegelegene **Uferpromenade des Donaukanals** lädt zu Spaziergängen, Sport und Erholung ein.

## Verkehrsanbindung

Die öffentliche Anbindung ist ausgezeichnet:

- **U-Bahn:** U4 und U6 (Station Spittelau)
- **Straßenbahn:** Linien D, 5, 31, 33
- **Bus:** Linie 37A

Die **Wiener Innenstadt** ist in wenigen Minuten erreichbar.

## Preis

- **Mietpreis inkl BK und Ust (Ohne Heizung und Strom) 799,00€**

## Besichtigungstermine

**Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage.** Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Gesprächstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

**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 und 2019 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](http://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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

**Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap