

**++NEU++ Wohnen mit Weitblick! Gepflegte  
4-Zimmer-Mietwohnung mit 19 m<sup>2</sup> Südterrasse und  
Klimaanlage**



**Objektnummer: 65126**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Saarplatz                      |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1190 Wien                      |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 115,66 m <sup>2</sup>          |
| Zimmer:                       | 4                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Terrassen:                    | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 35,80 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 1,04                           |
| Gesamtmiete                   | 3.408,63 €                     |
| Kaltmiete (netto)             | 2.567,80 €                     |
| Kaltmiete                     | 2.888,60 €                     |
| Betriebskosten:               | 294,93 €                       |
| Heizkosten:                   | 199,49 €                       |
| USt.:                         | 320,54 €                       |
| Provisionsangabe:             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adonia Immobilien**









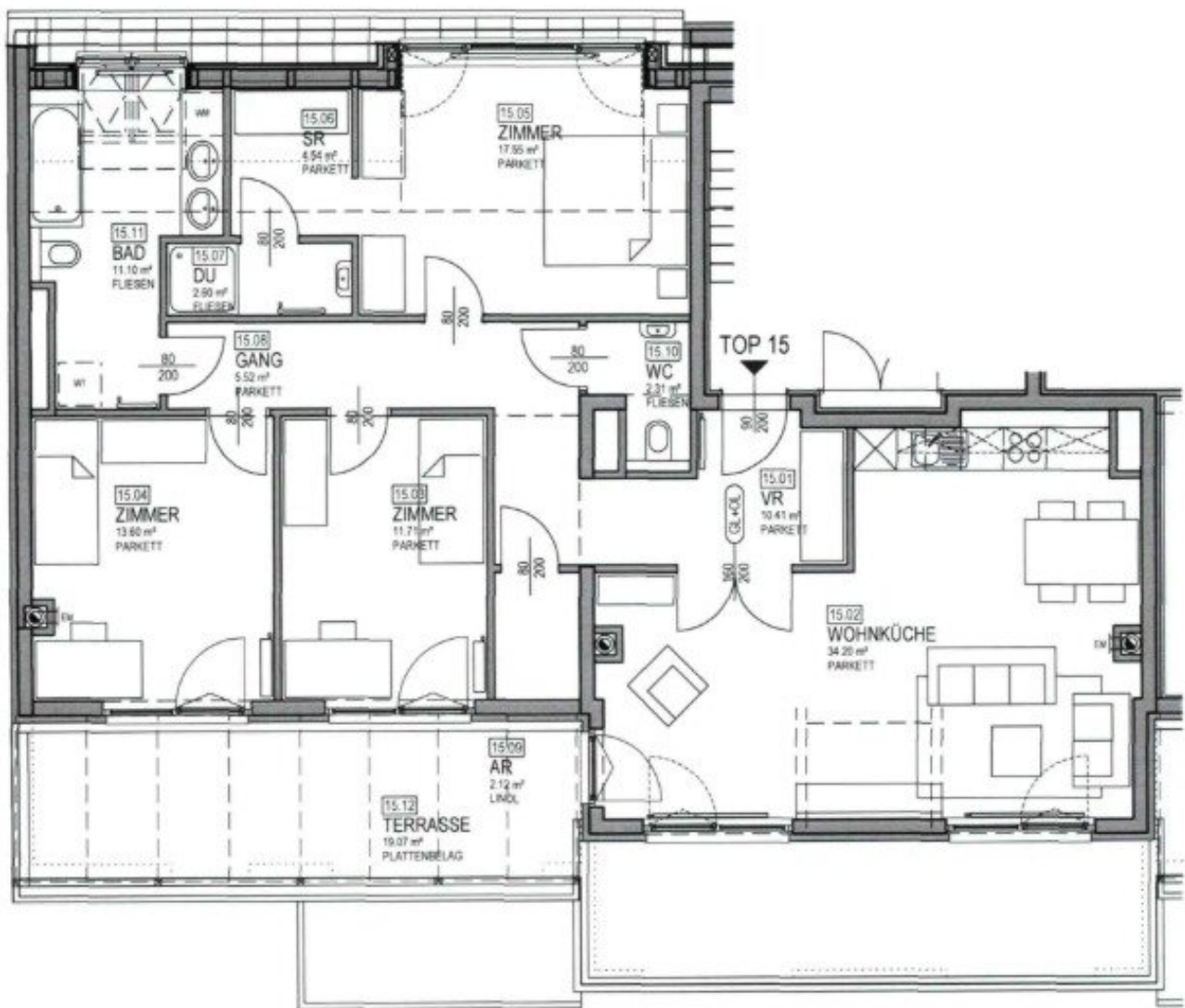






# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

Eine helle, sehr gut aufgeteilte Wohnung mit ca. 115 m<sup>2</sup> Wohnfläche und Terrasse befindet sich im Dachgeschoss eines äußerst gepflegten Neubaus in absoluter Toplage des 19. Wiener Gemeindebezirks und wird **befristet vermietet**.

### Sehr gute Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer
- separates WC
- Badezimmer mit WC
- Abstellraum
- Schrankraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Terrasse

(siehe Plan)

## **Zustand / Ausstattung:**

Die Wohnung ist **ab 01.12.2026** beziehbar.

Die Immobilie ist hochwertig ausgestattet, unter anderem mit:

- hochwertigen Sanitärräumen
- Parkettböden
- und vielem mehr

## **Haus:**

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses und ist bequem mit dem Lift erreichbar.

Eine Untervermietung – insbesondere eine gewerbliche Untervermietung wie z. B. über Airbnb oder booking.com – ist **ausnahmslos untersagt**.

## **Lage:**

Die Infrastruktur sowie die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel in der Umgebung sind als sehr gut zu bezeichnen. Sämtliche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Supermärkte, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken, Post) sowie diverse Allgemein- und Facharztordinationen befinden sich in unmittelbarer Nähe und sind fußläufig erreichbar.

In der nahegelegenen Alser Straße finden Sie zahlreiche Cafés, Restaurants, Nahversorger (Billa, Spar), Drogerien, Banken, Post, Bäckereien, Bioläden u. v. m.

## **Preis:**

Die monatliche **Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt.** beträgt **EUR 3.408,63**

Das Mietverhältnis ist auf **5 Jahre befristet**.

- **Kaution: 3 Monatsmieten**
- **Vergebührung:** EUR 160,– inkl. USt. (einmalig)

Wie üblich sind **Energiekosten (Strom und Gas)** in der angegebenen Miete **nicht enthalten**.

### **Das Kleingedruckte:**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Bei den veröffentlichten Fotos kann es sich um Beispielfotos handeln, die nicht das mietgegenständliche Objekt abbilden.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <250m

#### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <750m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap