++NEU++ 3-Zimmer-Erstbezug mit zwei Freiflächen (Balkon/Loggia), Lift und Fußbodenheizung

Objektnummer: 65608

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	97,45 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	28,90 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	2.098,98 €
Kaltmiete (netto)	1.908,16 €
Kaltmiete	1.908,16 €
USt.:	190,82 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Rene Motamedi

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2

QUELLENSTRASSE 16, 1100 WIEN

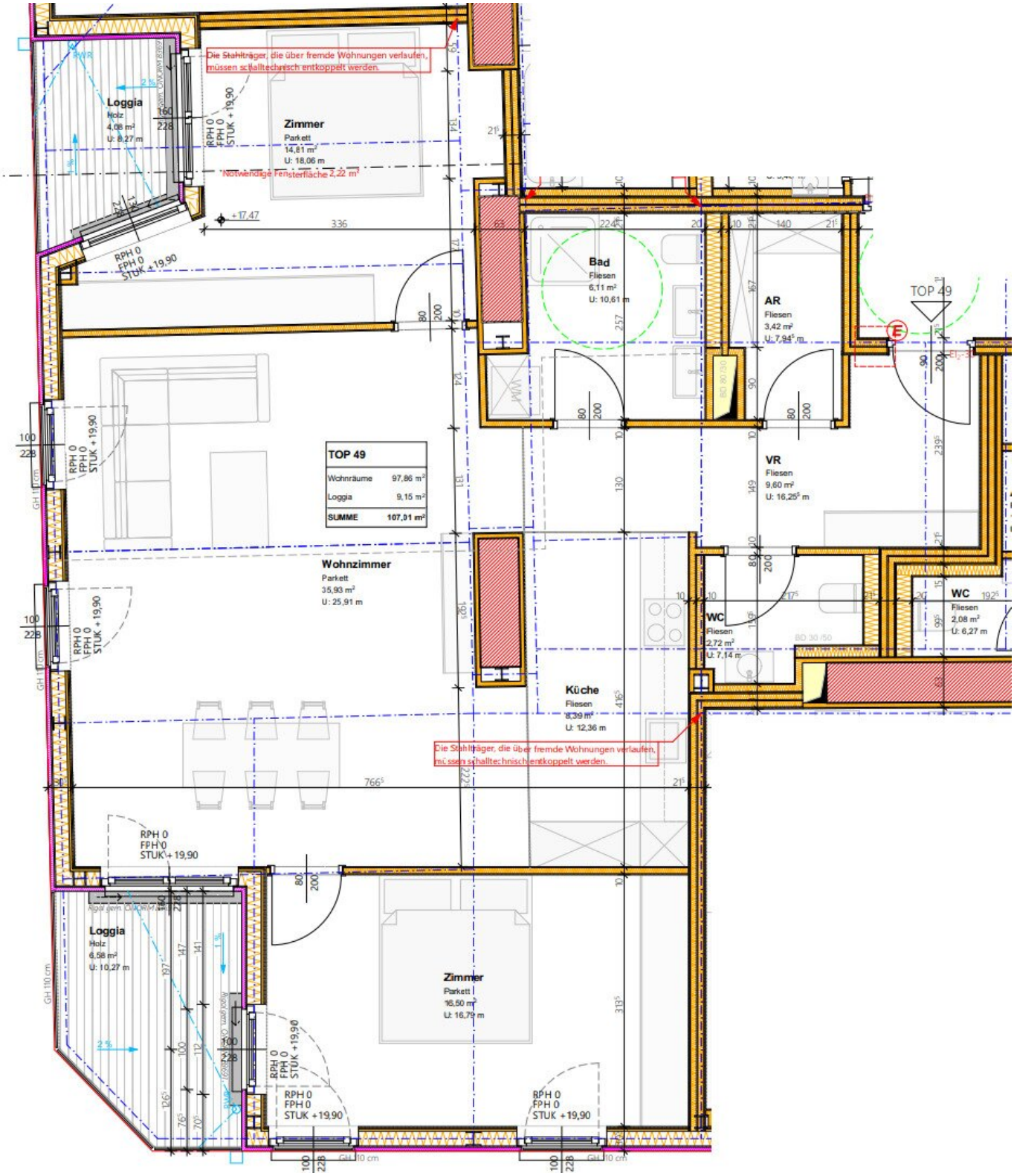
Fonte Flats

Wir feiern:
10 Jahre Adonia.

ADONIA

Immobilien

seit 2014


Die Stahlträger, die über fremde Wohnungen verlaufen, müssen schalltechnisch entkoppelt werden.
Loggia
Holz
4,08 m²
U: 8,27 m
Zimmer
Parkett
14,81 m²
U: 18,06 m
Notwendige Fensterfläche 2,22 m²
RPH 0
FPH 0
STUK +19,90
+17,47
Bad
Fliesen
6,11 m²
U: 10,61 m
AR
Fliesen
3,42 m²
U: 7,94 m
TOP 49
VR
Fliesen
9,60 m²
U: 16,25 m
TOP 49
Wohnräume 97,86 m²
Loggia 9,15 m²
SUMME 107,01 m²
Wohnzimmer
Parkett
35,93 m²
U: 25,91 m
WC
Fliesen
2,72 m²
U: 7,14 m
WC
Fliesen
2,08 m²
U: 6,27 m
Küche
Fliesen
8,39 m²
U: 12,36 m
Die Stahlträger, die über fremde Wohnungen verlaufen, müssen schalltechnisch entkoppelt werden.
Loggia
Holz
6,58 m²
U: 10,27 m
Zimmer
Parkett
16,50 m²
U: 16,79 m

Objektbeschreibung

Newly Built 3-room Apartment with Balcony – First Occupancy on the 1st Attic Floor of a Charming Period Building

The kitchen will be installed at the landlord’s expense.

For rent is a newly built approx. 97 m² 3-room apartment with a loggia of approx. 10.5 m² in a well-maintained period building. The apartment is located on the 1st attic floor and is offered as a first occupancy.

Viewing

To arrange a viewing appointment, we kindly ask you to send us a written inquiry. We reliably respond the same day!

Apartment Details

Location: 2nd attic floor

Layout:

- Entrance hall
- Storage room
- Separate WC
- Bathroom with shower and WC
- Living kitchen
- 2 bedrooms
- Balcony

- (See floor plan and current photos)

Condition

The apartment was newly built and will be available for first occupancy.

Features

- Underfloor heating
- High-quality parquet flooring
- Exclusively fitted sanitary facilities

The Building

The property is located in a beautiful period building that was recently modernised.

The attic conversion included the installation of a passenger elevator.

Location

The apartment is situated on Quellenstraße, a quiet residential area with excellent infrastructure:

- **Shopping:** Daily necessities are within walking distance.
- **Medical care:** General practitioners and specialists are nearby.

Public Transport Connections

Tram lines:

- 6: Burggasse/Stadthalle – Reumannplatz
- 11: Otto-Probst-Platz – Kaiserebersdorf
- D: Nußdorf – Alfred-Adler-Straße

The tram stops are only a 2-minute walk away.

Price

The total monthly rent (including operating costs and VAT) is € 2,099.00.

The rental agreement is limited to 5 years.

The security deposit amounts to 3 gross monthly rents.

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **Besichtigungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

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, 2019 und 2020 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

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 veröffentlichen 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 <1.000m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.500m

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap