

**++NEU++ Gepflegte 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia
und Lift in Ottakring**



Objektnummer: 66210

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien, Ottakring
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	127,56 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	37,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,08
Gesamtmiete	1.799,51 €
Kaltmiete (netto)	1.371,54 €
Kaltmiete	1.635,92 €
Betriebskosten:	264,38 €
USt.:	163,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

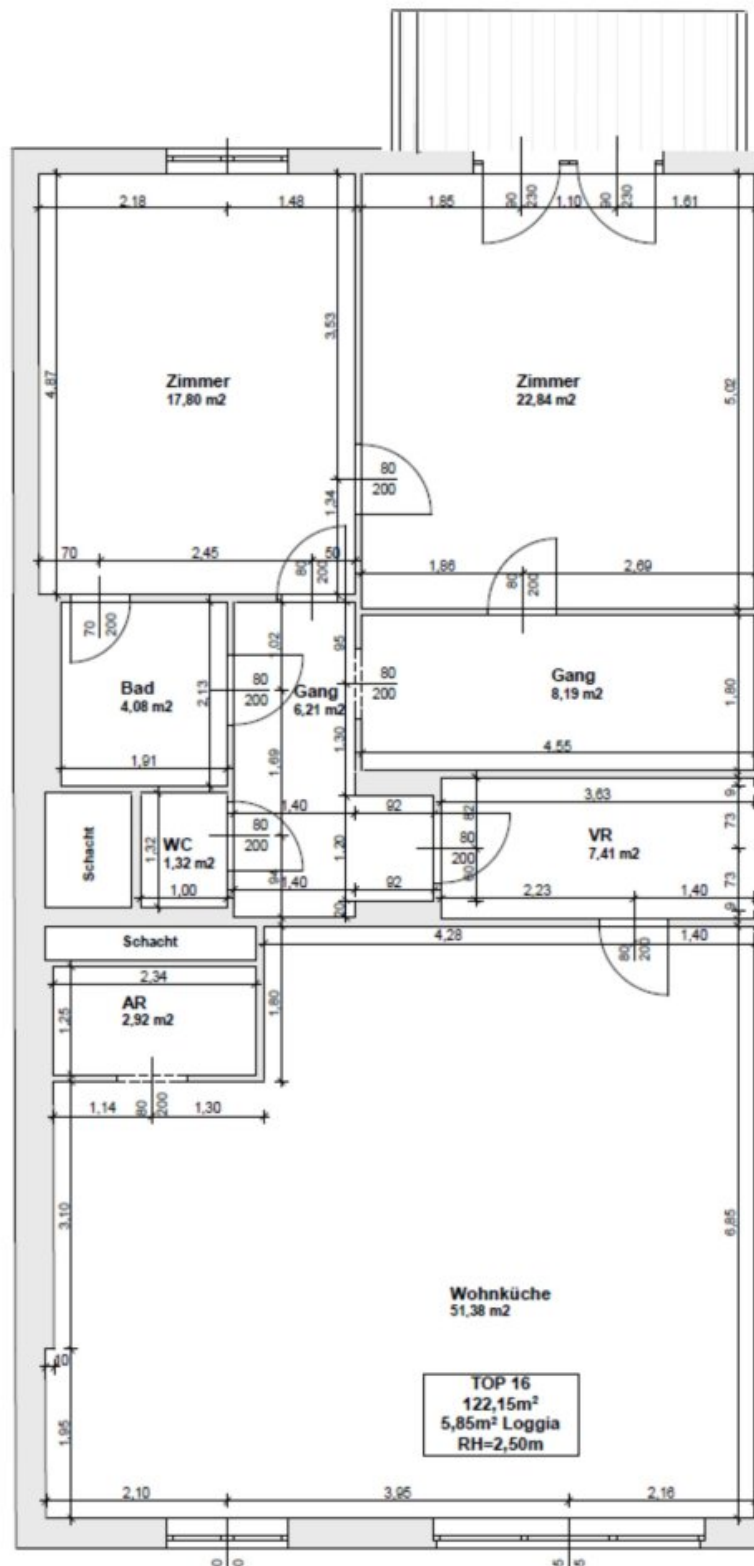












Objektbeschreibung

Ankommen und Wohlfühlen – gepflegte 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Loggia in Ottakring

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **ca. 127 m² sehr großzügige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit Terrasse** in sehr guter Lage des **16. Wiener Gemeindebezirks**. Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock** und überzeugt durch einen durchdachten Grundriss, hochwertige Ausstattung und einen sehr gepflegten Zustand.

Raumaufteilung

Die Wohnfläche ist praktisch aufgeteilt:

- Vorraum
- Wohnzimmer mit voll ausgestatteter Küche
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Getrenntes WC
- Abstellraum
- Loggia

(siehe aktuelle Bilder und Grundriss)

Ausstattung & Wohnkomfort

Eichenparkett in den Wohn- und Schlafräumen sorgt für eine warme Wohnatmosphäre. Die Nassräume sind mit großformatigen Fliesen ausgestattet und fügen sich stimmig in das gepflegte Gesamtbild ein.

Weitere Ausstattungsmerkmale:

- **Voll ausgestattete Küche**
- **Außenrollos an sämtlichen Fenstern der Wohn- und Schlafräume**
- **Zentralheizung**
- **Badewanne**
- **Personenaufzug**

Zustand & Gebäude

Die Wohnung präsentiert sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und liegt im 4. Obergeschoss eines gut erhaltenen Neubaus. Der Lift ermöglicht einen komfortablen Zugang zur Wohnung.

Lage – urbanes Wohnen im Herzen Ottakrings

Die Immobilie in der **Thaliastraße, 1160 Wien**, überzeugt durch ihre sehr gute Infrastruktur und die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung. Die traditionsreiche Einkaufsstraße bietet ein lebendiges Wohnumfeld mit kurzen Wegen im Alltag. Durch die Neugestaltung mit zusätzlichen Bäumen, breiteren Gehsteigen und Sitzgelegenheiten wurde die Aufenthaltsqualität entlang der Thaliastraße deutlich aufgewertet.

Besonders praktisch ist die **Nahversorgung direkt im Haus**: An der Adresse befindet sich eine Lidl-Filiale. Weitere Geschäfte und Gastronomiebetriebe entlang der Thaliastraße ergänzen das Angebot. Auch die medizinische Versorgung ist unmittelbar vor Ort vertreten, unter anderem durch eine Kinderarztordination und ein Therapiezentrum im Gebäude. Der nahe gelegene **Schuhmeierpark** bietet einen begrünten Freiraum im Grätzel.

Die **öffentliche Verkehrsanbindung** gestaltet sich besonders komfortabel:

- **Straßenbahnlinie 46 – Haltestelle Schuhmeierplatz**: In unmittelbarer Nähe befindet sich die Verbindung zur Station **Ottakring mit U3 und S45** sowie stadteinwärts zur **U6-Station Thaliastraße** und weiter bis **Parlament/Volkstheater**.
- **Buslinie 10A – Haltestelle Schuhmeierplatz**: Sie ergänzt das Verkehrsangebot mit Verbindungen in Richtung **Heiligenstadt** beziehungsweise **Niederhofstraße**.
- **U3 und S45 – Station Ottakring**: Der Verkehrsknoten ist auch zu Fuß erreichbar. Mit der U3 gelangen Sie ohne Umsteigen unter anderem zur **Neubaugasse, zum Stephansplatz und nach Wien Mitte/Landstraße**.

Preis:

Die monatliche **Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten, Heizkosten und USt)** beträgt für diese Mietwohnung **€ 1.799,51**

Zusätzlich zu der oben genannten Miete werden verrechnet:

Warmwasser und Stromverbrauch (wird direkt mit Stromanbieter abgerechnet)

Mietdauer: 5 Jahre

Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten

Mietbeginn: ab sofort

Provisionsfrei

Besichtigung

Sie möchten die Wohnung persönlich kennenlernen? **Senden Sie uns bitte eine schriftliche**

Anfrage, damit wir rasch einen Besichtigungstermin mit Ihnen vereinbaren können. **Wir antworten verlässlich am selben Tag** und freuen uns auf Ihre Nachricht!

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 € 195 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 <1.000m

Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap