++PROVISIONSFREI++ Premium 2-Zimmer Apartment mit Balkon! BESTLAGE!! direkt beim Haus des Meeres!



Objektnummer: 66792

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gumpendorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	60,78 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	28,89 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Gesamtmiete	1.749,00 €
Kaltmiete (netto)	1.590,00 €
Kaltmiete	1.590,00 €
USt.:	159,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH




















WUNDERSCHÖNE
WOHNUNGEN
JETZT MIETEN



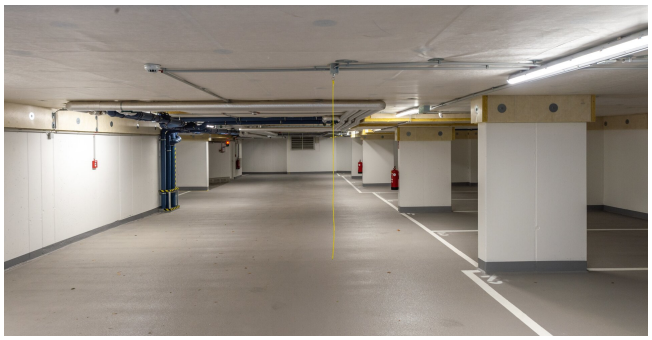

WUNDERSCHÖNE
WOHNUNGEN
JETZT MIETEN








2,1m
Hier gilt die StVO
ACHTUNG
Kraftwagenanlage
Einfahrt für flüssiggas-betriebene KFZ verboten!

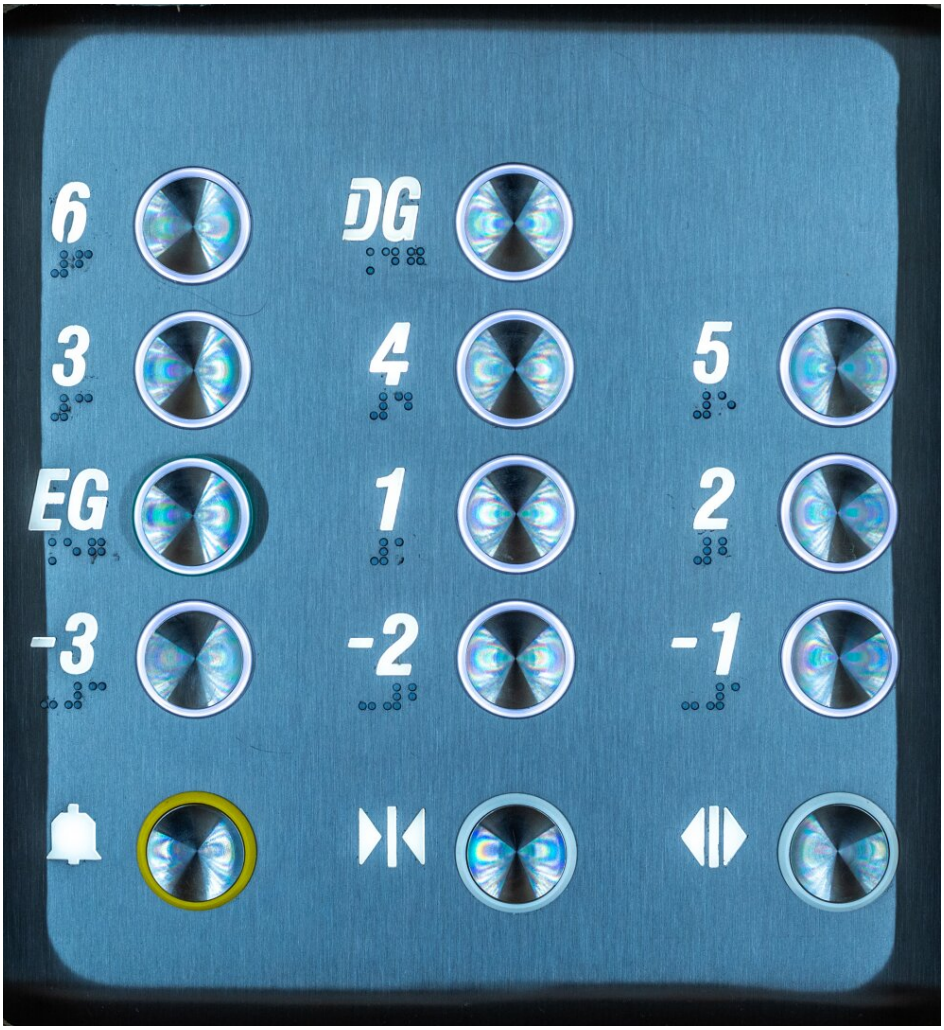





0
°C
50
100
150
250
200
OK


somfy
my


bticino


6
DG
3
4
5
EG
1
2
-3
-2
-1



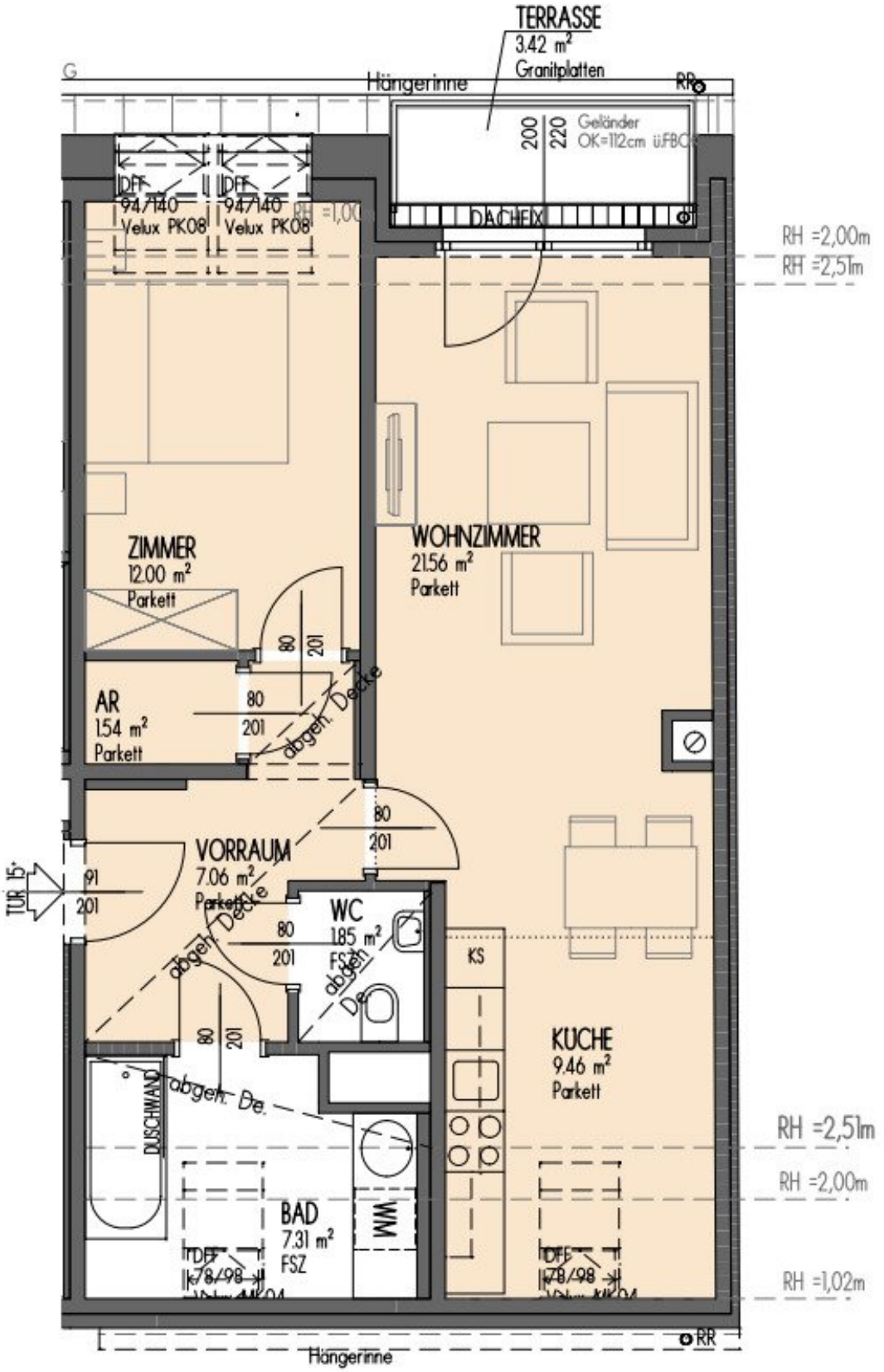

IN THE
STILL OF
THE NIGHT





ADONIA

Immobilien


TERRASSE
3.42 m²
Granitplatten
G
Hängerinne
RR
200
220
Geländer
OK=112cm üFBOK
DACHFIX
DFF
94/140
Velux PK08
DFF
94/140
Velux PK08
RH =1,00
RH =2,00m
RH =2,51m
ZIMMER
12.00 m²
Parkett
WOHNZIMMER
21.56 m²
Parkett
80
201
AR
1.54 m²
Parkett
80
201
abgeh. Decke
VORRAUM
7.06 m²
Parkett
80
201
TÜR 15°
91
201
abgeh. Decke
WC
1.85 m²
FSZ
80
201
abgeh. De
KS
KÜCHE
9.46 m²
Parkett
80
201
DUSCHWAND
abgeh. De.
BAD
7.31 m²
FSZ
WM
DFF
78/98
DFF
78/98
RH =2,51m
RH =2,00m
RH =1,02m
RR
Hängerinne

Objektbeschreibung

Zur provisionsfreien, befristeten Vermietung gelangt diese **helle, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 60 m² große Neubauwohnung** mit Balkon im 1. Dachgeschoss eines **Neubaus in absoluter Bestlage im 06. Wiener Gemeindebezirk**, unmittelbar beim **Haus des Meeres gelegen.**

Raumaufteilung Top 15:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Terrasse

(siehe Plan und Beispielbilder der Nachbarwohnung vor Erstvermietung)

Zustand/Ausstattung:

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine **sehr gute Ausstattung** aus:

- hochwertige Badezimmer mit Doppelwaschtisch
- hochwertiger Parkett
- Klimaanlagen (Dachgeschoss)
- elektrische Außenraffstore
- Türschließer
- voll ausgestattete Küchen
- Sicherheitstüren
- Fußbodenheizung
- SAT-Anschluss sowie UPC-Verkabelung
- Glasfaserkabel
- uvm.

Haus:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein aus **zwei Bauteilen** bestehendes vor wenigen Jahren **neu errichtetes Wohnhaus**. Der eine Bauteil ist **völlig ruhig in der Luftbadgasse,** der andere Bauteil in der **Gumpendorferstraße** gelegen und bietet einen **tollen Ausblick auf das Haus des Meeres** und die umliegenden Gebäude. Beide Bauteile verfügen über einen **Lift, der von der Tiefgarage bis zu den Dachgeschossen** führt, weshalb das Gebäude komplett **barrierefrei** zu begehen ist.

Lage:

Die Wohnung ist in einer der **begehrtesten Lagen** Wiens gelegen und besticht mit einer u**nglaublichen Vielfalt an Unterhaltungs- und Freizeitaktivitäten,** welche alle fußläufig zu erreichen sind.

Beginnend vom **Apollo Cineplexx Kino**, eines der größten Kinos Wiens, über das **Haus des Meeres** bis hin zur berühmten **Shoppingmeile Mariahilferstraße** findet sich eine Vielzahl an **Freizeit- und Kulturaktivitäten** in unmittelbarer Nähe. Auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen sind hier zu finden. In nur 10 Gehminuten befindet man sich schon in der **Wiener Innenstadt und erreicht das Museumsquartier sowie das Kunst- und Naturhistorische Museum**, welche Besucher aus der ganzen Welt anlocken. Der bunte **Wiener Naschmarkt** kann in nur 5 Minuten fußläufig erreicht werden und lässt Sie in ein multikulturelles Spezialitätenparadies eintauchen.

Auch kulinarisch werden Sie hier nichts missen- die Gumpendorferstraße sowie die Mariahilferstraße bieten eine hohe Varietät an Restaurants, Bars und Kneipen, hier findet sich für jeden Geschmack etwas Passendes.

Mehrere Volkschulen, Gymnasien und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die **Technische Universität** liegt 10 Gehminuten entfernt. Die **Universität Wien** ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut innerhalb von 20 Minuten zu erreichen.

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist mit den Buslinien 13A, 57A und N71 sowie mit den Ubahn-Stationen U3 Neubaugasse (5 Gehminuten), U4 Kettenbrückengasse (5 Gehminuten) und U6 Gumpendorferstraße (20 Gehminuten) perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 1.749,00 €

hinzu kommen monatlich:

Heizkosten derzeit € 34,03 zzgl. 20% USt

Warmwasserkosten derzeit € 37,49 zzgl. 10% USt

Kaltwasserkosten derzeit € 25,51 zzgl. 10% USt

Das Haus verfügt über eine **großzügige Tiefgarage.** Die Anmietung eines Stellplatzes kostet monatlich 120,00 € inkl. BK und USt.

Kaution: 3 Monatsmieten

Mietdauer: 5 Jahre

Mietbeginn: 01.01.2027

Provisionsfrei

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 365€ an die Hausverwaltung zu entrichten.

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.

Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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 <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap