Six in the City: Direkt beim Haus des Meeres, BESTLAGE! perfekt für Singles oder Pärchen! 2-Zimmer Neubauwohnung



Objektnummer: 66982

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:	52,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,79
Gesamtmiete	1.429,00 €
Kaltmiete (netto)	1.167,02 €
Kaltmiete	1.299,09 €
Betriebskosten:	132,07 €
USt.:	129,91 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH








PIERRE
PIERRE





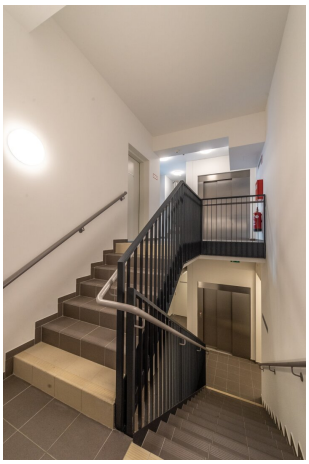






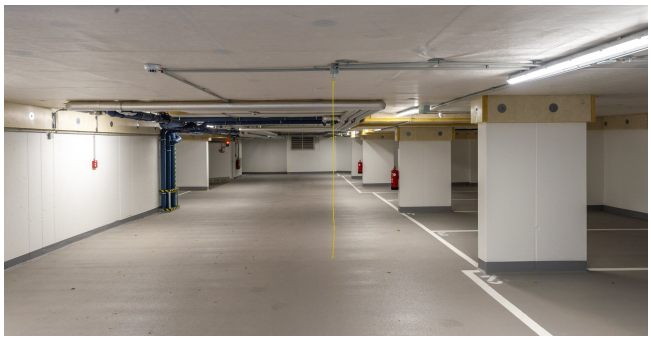

zu
mieten






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










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


bticino


my
somfy



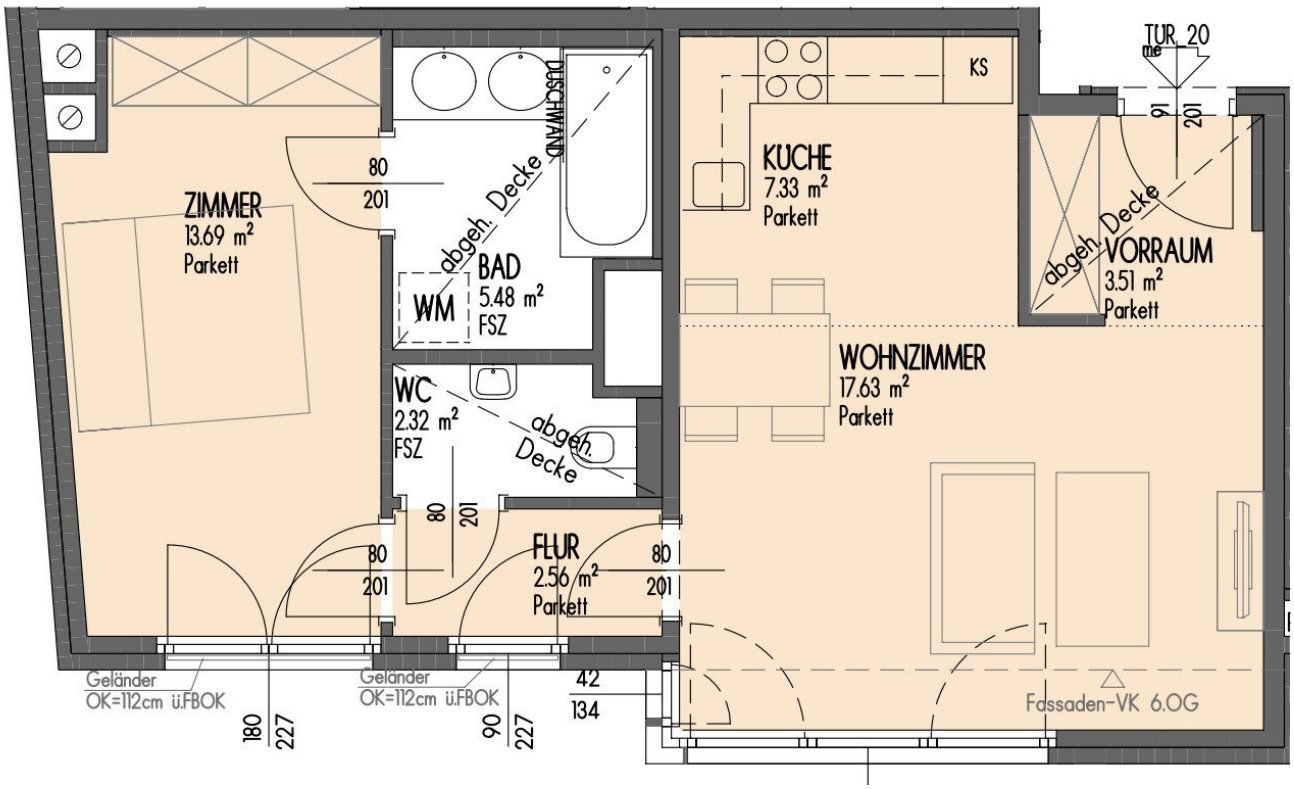

IN THE
STILL OF
THE NIGHT
ZOO


IN THE
STILL OF
THE NIGHT


HAUS DES MEERES


Kettenbrückengasse
U4

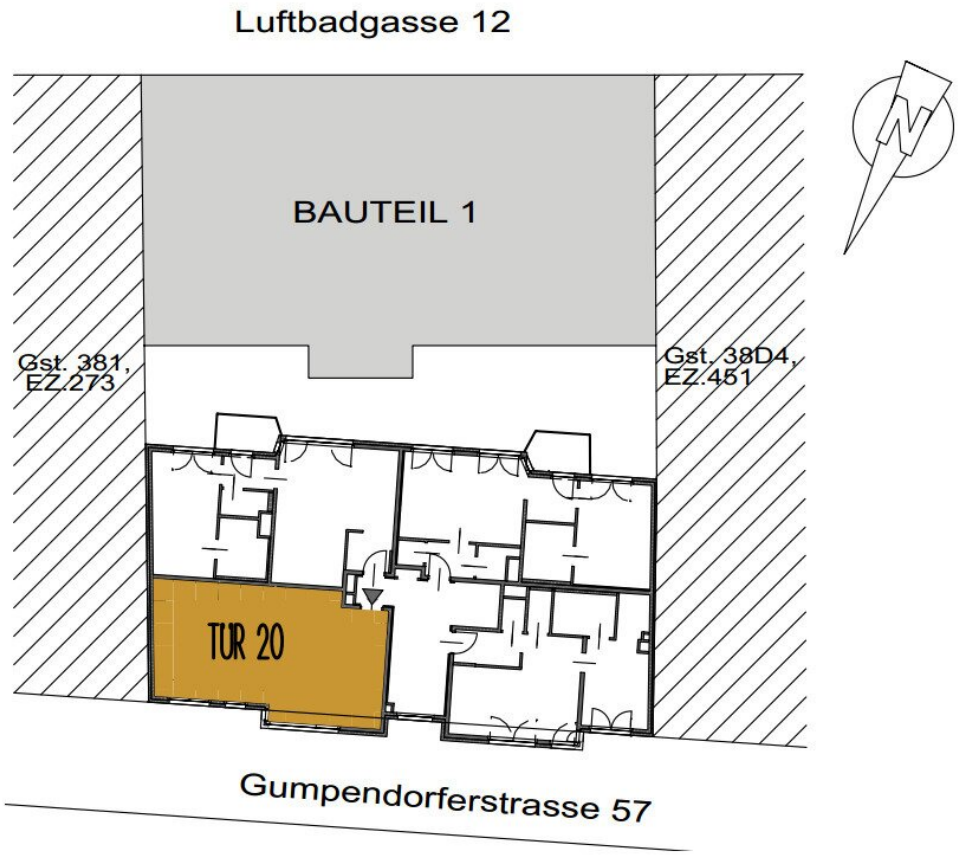

APOLLO


ZIMMER
13.69 m²
Parkett
80
201
DUSCHWAND
abgeh. Decke
BAD
5.48 m²
FSZ
WM
WC
2.32 m²
FSZ
abgeh. Decke
80
201
FLUR
2.56 m²
Parkett
80
201
80
201
KUCHE
7.33 m²
Parkett
KS
TUR 20
me
91
201
abgeh. Decke
VORRAUM
3.51 m²
Parkett
WOHNZIMMER
17.63 m²
Parkett
Fassaden-VK 6.OG
Geländer
OK=112cm ü.FBOK
180
227
Geländer
OK=112cm ü.FBOK
90
227
42
134

WOHNUNG TÜR 20

2-ZIMMER-WHG / 52,52m² / 5.OG

VORRAUM:	3,51 m²
FLUR:	2,56 m²
ZIMMER:	13,69 m²
WOHNZIMMER:	17,63 m²
KÜCHE:	7,33 m²
BAD:	5,48 m²
WC:	2,32 m²
GESAMTWOHNNUTZFLÄCHE:	52,52 m²


Luftbadgasse 12
BAUTEIL 1
Gst. 381,
EZ.273
Gst. 38D4,
EZ.451
TÜR 20
Gumpendorferstrasse 57

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **helle, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 53 m² große Neubauwohnung** mit Balkon im 5. Stock eines **Neubaus in absoluter Bestlage im 06. Wiener Gemeindebezirk**, unmittelbar beim **Haus des Meeres gelegen.**

Bauteil Gumpendorferstraße:

Top 20: Diese **wunderschöne 53m² große Neubauwohnung** gliedert sich in einen Wohnbereich mit Einbauküche, einen Vorraum, ein getrenntes WC und ein großzügiges Schlafzimmer mit en suite Badezimmer.

****** ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS kontaktieren SIE uns bitte unter: +43 676 6372496 ******

Oder lassen uns eine schriftliche ANFRAGE zukommen!

Raumaufteilung:

optimaler Grundriss!

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

(siehe Plan und Fotos vor der Erstvermietung)

Hinweis: die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und ab Februar 2027 verfügbar. Termine sind nach Absprache vorher möglich.

Zustand/Ausstattung:

Bei **allen Wohnungen** des Projekts und bei dem **gesamten Gebäude** handelt es sich um einen **hochwertigen Zweitbezug**! 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 **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. Die komplett trockenen **Einlagerungsräume** bieten zusätzlichen Stauraum für die zukünftigen Bewohner des Hauses. Im Kellergeschoss befindet sich eine **Waschküche (mit Trockner)** sowie ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum.**

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 1.429,00 €

zusätzliche monatliche Kosten:

Heizkosten: EUR 29.40 zzgl. 20 % USt.

Warmwasser: EUR 32,40 zzgl. 10 % USt.

Kaltwasser: EUR 22,04 zzgl. 10 % USt.

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

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre.**

Kaution: 3 Monatsmieten

Mietbeginn: 01.02.2027

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