++NEU++ Hofseitige 2-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon, Loggia und Parkblick im 3. Liftstock am Alsergrund



Objektnummer: 67802

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Höfergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	46,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,25
Gesamtmiete	1.549,00 €
Kaltmiete (netto)	1.267,10 €
Kaltmiete	1.408,18 €
Betriebskosten:	141,08 €
USt.:	140,82 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH






































Höfergasse
7a

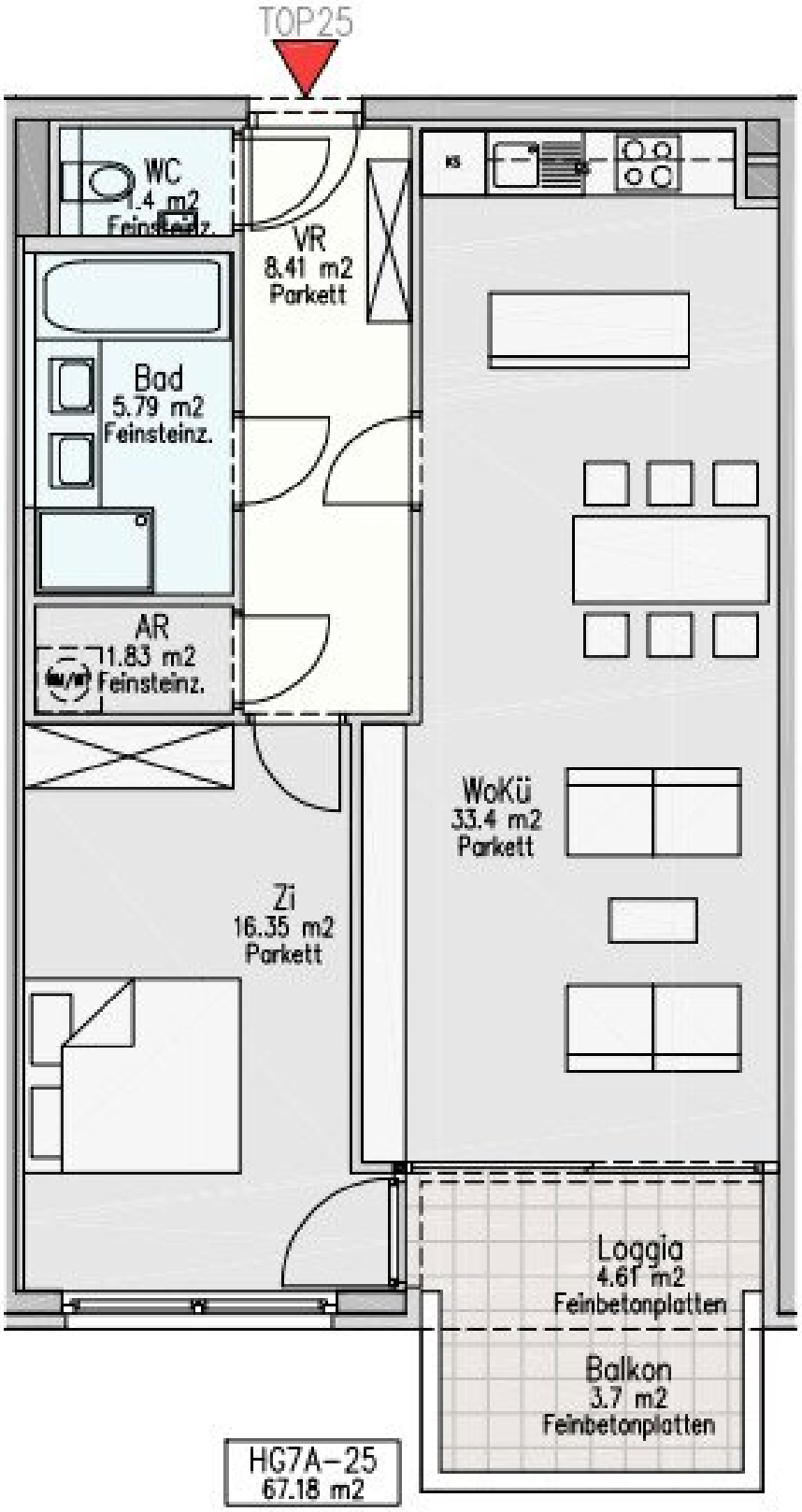






ADONIA

Immobilien


TOP25
WC
1.4 m2
Feinsteinz.
VR
8.41 m2
Parkett
Bad
5.79 m2
Feinsteinz.
AR
1.83 m2
Feinsteinz.
WoKü
33.4 m2
Parkett
Zi
16.35 m2
Parkett
Loggia
4.61 m2
Feinbetonplatten
Balkon
3.7 m2
Feinbetonplatten
HG7A-25
67.18 m2

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle, **toll aufgeteilte 2-Zimmerwohnung** im 3. Stock eines sehr gepflegten Neubaus, **in absoluter Toplage im 09. Wiener Gemeindebezirk.**

Die Wohnung ist komplett hofseitig zum Viktor-Frankl-Park orientiert, Grünblick und Ruhelage inklusive!

tolle Raumaufteilung:

- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne und Dusche
- getrenntes WC
- Abstellraum
- große Wohnküche
- großes Schlafzimmer
- Balkon/Loggia

(siehe Plan und Fotos der Nachbarwohnung im selben Haus)

Hinweis: die Wohnung ist ab Mitte Jänner verfügbar. Besichtigungen sind nach Absprache früher möglich.

Zustand/Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich in einem gutem Zustand und ist hochwertig ausgestattet:

- noble Badezimmer
- Parkett
- uvm.

Haus:

Die Wohnung befindet sich im 3.Stock eines sehr gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses und ist über einen Lift erreichbar.

Verkehrsanbindung:

Straßenbahnlinien: 43,44

U-Bahn: U6 Alser Straße

Lage:

Die Infrastruktur u. die öffentliche Anbindung der Umgebung können als sehr gut beschrieben werden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken, Postfiliale) sowie auch diverse Allgemein- und Facharztpraxen befinden sich in der direkten Umgebung und können somit auch zu Fuß erreicht werden.

In der nahe gelegenen Alser-Straße finden Sie Kaffehäuser, Restaurants, Nahversorger (Billa, Spar), Drogeriemärkte, Banken, Post, Bäckereien , Bio-Supermärkt etc.

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt) beträgt Euro 1.549,00

Energiekosten (Strom und Zentralheizung) sind wie üblich nicht in der hier genannten Miete enthalten!

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre

Kaution: 3 Monatsmieten

Mietbeginn: 15.01.2027

Provisionsfrei!

Das Kleingedruckte:

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

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von 160€ 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.

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 <250m
Krankenhaus <250m

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

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap