Gepflegte 2-Zimmer-Mietwohnung mit Südloggia, Wohnküche und Bad en suite im 1. Stock – ab Jänner 2027



Objektnummer: 67941

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Luftbadgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,12 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m²
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,68
Gesamtmiete	1.328,99 €
Kaltmiete (netto)	1.082,14 €
Kaltmiete	1.208,18 €
Betriebskosten:	126,04 €
USt.:	120,81 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien



















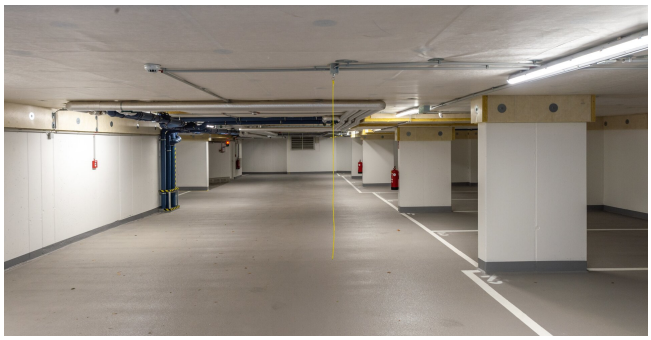









2m








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


bticino


my
somfy




ADONIA
WUNDERSCHÖNE
NEUBAUWOHNUNGEN
ZU VERMIETEN
+43 699 171 48 436


2,1m
ADONIA
WUNDERSCHÖNE
NEUBAUWOHNUNGEN
ZU VERMIETEN
+43 699 171 48 436
www.sixinthecitywien.com
www.adonia-immobilien.at




IN THE
STILL OF
THE NIGHT

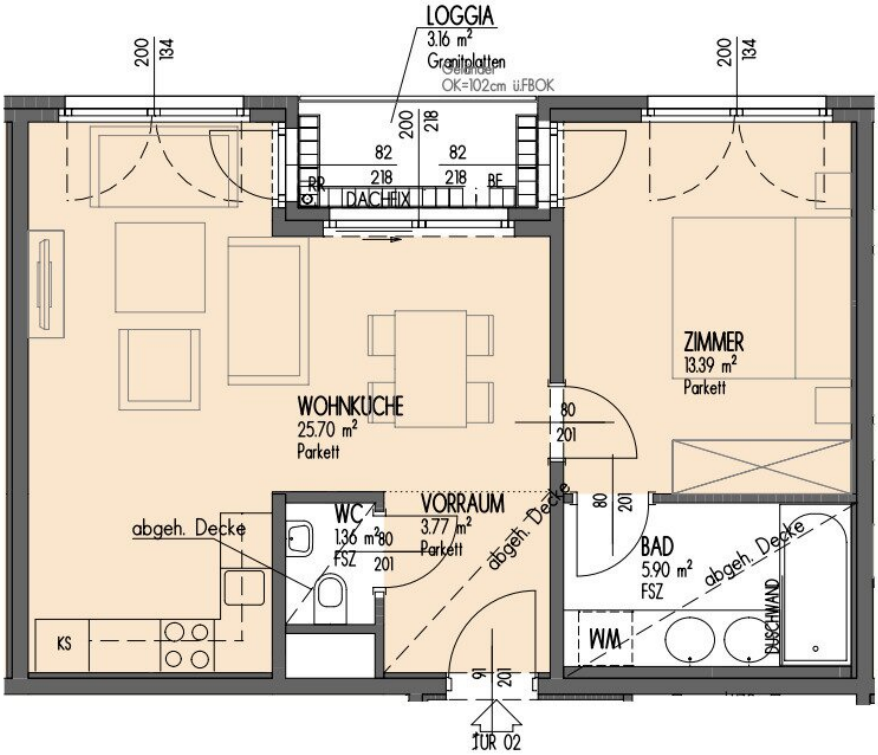

Kettenbrückengasse U4


HAUS DES MEERES



ADONIA

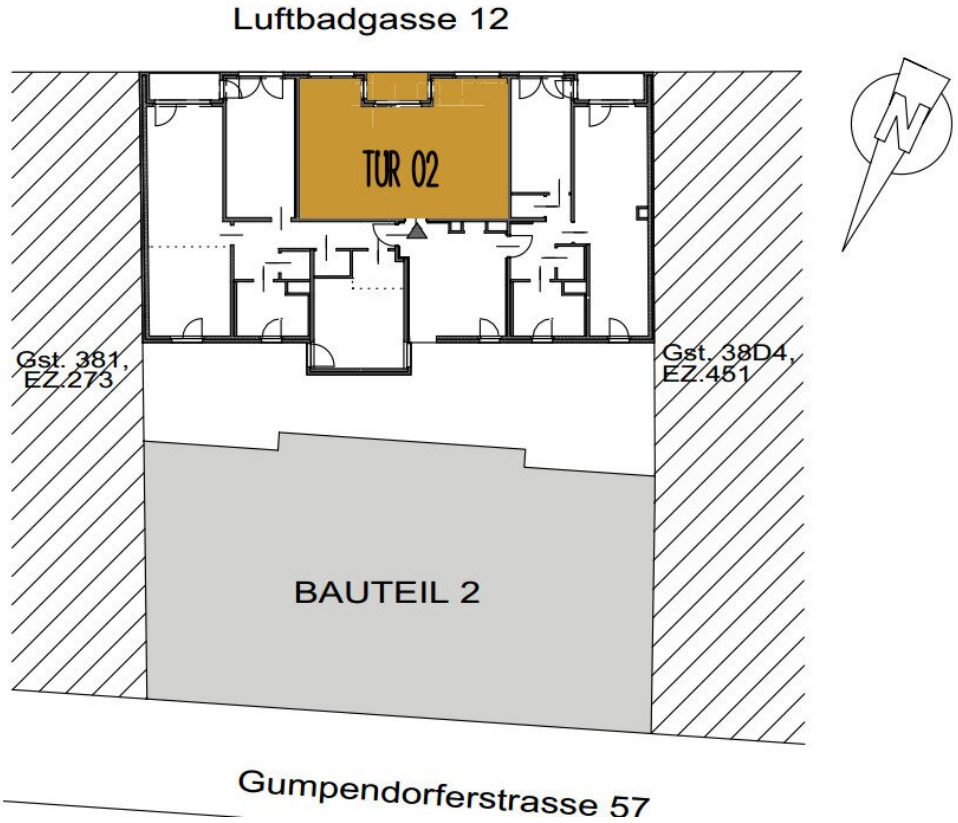
Immobilien


LOGGIA
3.16 m²
Granitplatten
Geländer
OK=102cm ü.FBOK
200
134
200
218
82
218
82
218
RR
BE
DACHFIX
WOHNKÜCHE
25.70 m²
Parkett
ZIMMER
13.39 m²
Parkett
80
201
VORRAUM
3.77 m²
Parkett
WC
1.36 m²
FSZ
80
201
abgeh. Decke
abgeh. Decke
abgeh. Decke
BAD
5.90 m²
FSZ
WM
DUSCHWAND
KS
91
201
TÜR 02

WOHNUNG TÜR 02

2-ZIMMER-WHG / 50,12m² / 1.OG

VORRAUM:	3,77 m^2
ZIMMER:	13,39 m^2
WOHNKÜCHE:	25,70 m^2
BAD:	5,90 m^2
WC:	1,36 m^2
GESAMTWOHNNUTZFLÄCHE:	50,12 m^2
LOGGIA:	3,16 m^2


Luftbadgasse 12
TUR 02
Gst. 381,
EZ.273
Gst. 38D4,
EZ.451
BAUTEIL 2
Gumpendorferstrasse 57

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **komplett ruhig gelegene, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 50 m² große Neubauwohnung** mit Loggia im 1. Stock eines 2018 **fertiggestellten Neubaus in absoluter Bestlage im 06. Wiener Gemeindebezirk**, unmittelbar beim **Haus des Meeres gelegen.**

****** ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS kontaktieren SIE uns bitte unter: +43 676 63 72 496 ******

Oder lassen uns eine schriftliche ANFRAGE zukommen!

Bauteil Luftbadgasse:

Top 2: Diese **wunderschöne 50m² große Neubauwohnung** gliedert sich in eine großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die Loggia, ein Schlafzimmer mit en suite Badezimmer, ein getrenntes WC und einen Vorraum.

Raumaufteilung:

optimaler Grundriss, RUHELAGE!

- Vorraum (3,77 m²)
- getrenntes WC
- Wohnzimmer mit Einbauküche (25,70 m²)
- südseitige Loggia (3,16m²)
- Schlafzimmer mit en suite Badezimmer (19,29 m²)

(siehe Plan)

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 **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.**

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.

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.

Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 1.329,00 €

Weiters fallen folgende monatliche Kosten an:

Heizkosten: 33,67 €

Warmwasser: 34,01 €

Kaltwasser: 23,13 €

Das Haus verfügt über eine **großzügige Tiefgarage.** Die Anmietung eines Stellplatzes kostet monatlich 110,00 € inkl. BK und USt.

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

Kaution: 3 Monatsmieten

Mietbeginn: 01.01.2027

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 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 <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap