++NEU++ Balkonpause im Servitenviertel – gebrauchte 2-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon und separater Küche im 6. Liftstock, ab Jänner 2027



Objektnummer: 67985

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,75 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	51,10 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,10
Gesamtmiete	1.299,00 €
Kaltmiete (netto)	1.089,28 €
Kaltmiete	1.180,91 €
Betriebskosten:	91,63 €
USt.:	118,09 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH

























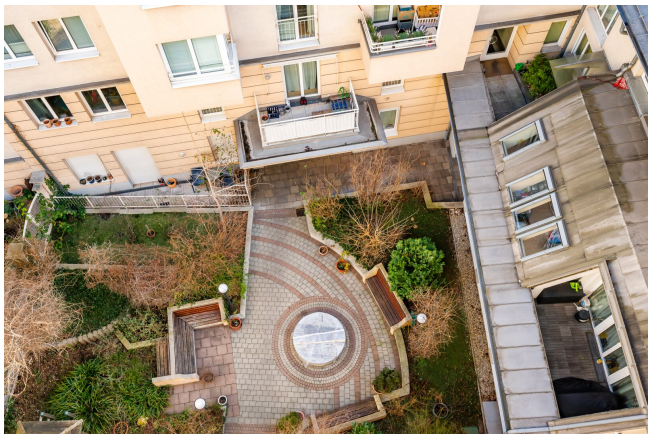



















6. STOCK















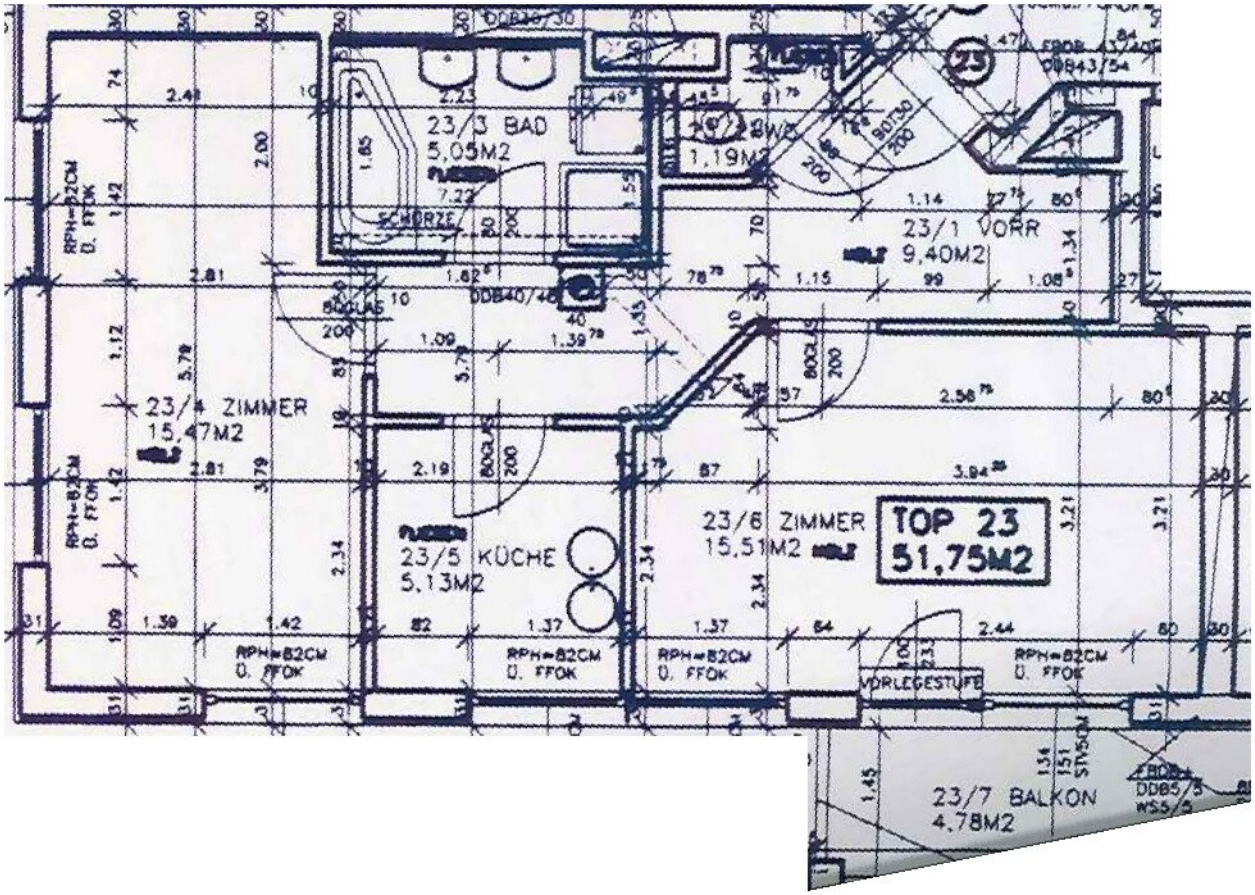









Zimmer
Bad
WC
Vorraum
Küche
Wohnzimmer
Balkon


23/3 BAD
5,05M2
23/1 VORR
9,40M2
23/4 ZIMMER
15,47M2
23/5 KÜCHE
5,13M2
23/6 ZIMMER
15,51M2
TOP 23
51,75M2
VORLEGESTUFE
23/7 BALKON
4,78M2

Objektbeschreibung

Hochwertige 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Bestlage – 9. Bezirk Servitenviertel, Wien

Zur Vermietung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese toll aufgeteilte und gut ausgestattete Wohnung mit ca. 52 m² Wohnfläche sowie einem Balkon. Die Wohnung befindet sich im 6. Stock eines etwas älteren Neubaugebäudes (ruhige Lage in Stiege 2) in absoluter Bestlage des 9. Wiener Gemeindebezirks.

Das Haus besticht weiters über Annehmlichkeiten wie eine Waschküche, Fahrradabstellmöglichkeiten, Tiefgarage (nach Verfügbarkeit & separate Kosten). Der Wohnung ist zusätzlich auch ein exklusives Kellerabteil zugeordnet.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche sowie Waschmaschinenanschluss
- Getrennte voll ausgestattete Küche (kleiner Geschirrspüler, sowie Gefrierfach im Kühlschrank)
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Balkon

(siehe Grundriss und Fotos)

Zustand & Ausstattung:

Die Wohnung überzeugt durch eine gute Ausstattung und befindet sich in einem altersgemäß gebrauchten Zustand.

Lagebeschreibung:

Die Wohnung befindet sich in der **Hahngasse 11, 1090 Wien**, einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens. Die Umgebung bietet eine harmonische Mischung aus historischen Altbauten, grünen Parkanlagen und exzellenter Infrastruktur.

Besonders hervorzuheben ist die Nähe zur charmanten **Servitengasse**, die mit ihren kleinen Boutiquen, Bäckereien und traditionellen Wiener Gasthäusern eine fast dörfliche Atmosphäre mitten in der Stadt bietet.

Freizeit & Erholung:

- **Liechtensteinpark** – ideal für Spaziergänge & Entspannung
- **Donaukanal** – perfekte Lauf- und Radstrecke
- **Cafés & Restaurants** – zahlreiche kulinarische Highlights in der Umgebung
- **Einkaufsmöglichkeiten** – Supermärkte & Geschäfte des täglichen Bedarfs fußläufig erreichbar
- **Allgemeines Krankenhaus (AKH)** – erstklassige medizinische Versorgung im Bezirk

Verkehrsanbindung:

Die Wohnung bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz:

- **U-Bahn:** U4-Station **Roßauer Lände** (wenige Gehminuten entfernt) – schnelle Verbindung ins Stadtzentrum und Richtung Schönbrunn
- **Straßenbahn:** Linien **D, 1, 71** – direkte Verbindung zur Ringstraße und wichtigen Knotenpunkten
- **Bus:** Linie **40A** – schnelle Erreichbarkeit des Wiener Gürtels
- **Fahrradinfrastruktur:** Donaukanal als ideale Route für Radfahrer

- **Autoverkehr & Parken:** Kurzparkzone im gesamten 9. Bezirk (Mo–Fr, 9–22 Uhr); Parkpickerl oder Parkgaragen verfügbar

Mietkonditionen:

- **Monatliche Bruttogesamtmiete:** € 1.299,- (inkl. USt.)
- **Nebenkosten (Strom, Heizung, Wasser):** Nicht in der Miete inkludiert
- **Kaution**: 3 Monatsmieten
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Mietbeginn:** 01.01.2027
- **Provisionsfrei!**

Diese Wohnung bietet eine perfekte Kombination aus urbanem Wohnen, exzellenter Infrastruktur und grünen Erholungsräumen.

Interesse geweckt? Kontaktieren Sie uns für weitere Informationen oder eine Besichtigung!

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 € 375 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 <500m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap