# ++NEU++ 2-Zimmer-Neubau zur Miete mit Balkon, Einbauküche und Lift im Alsergrund



**Objektnummer: 68354**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Mariannengasse |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1090 Wien |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 43,43 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | 39,20 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | 0,99 |
| **Gesamtmiete** | 1.129,00 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 926,53 € |
| **Kaltmiete** | 1.026,37 € |
| **Betriebskosten:** | 99,84 € |
| **USt.:** | 102,63 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

**Adonia Immobilien**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH











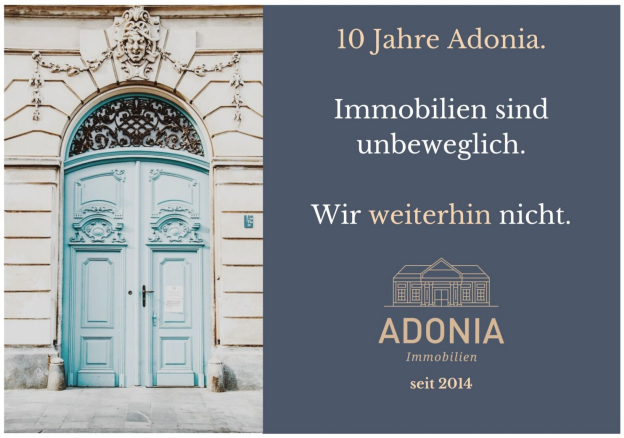




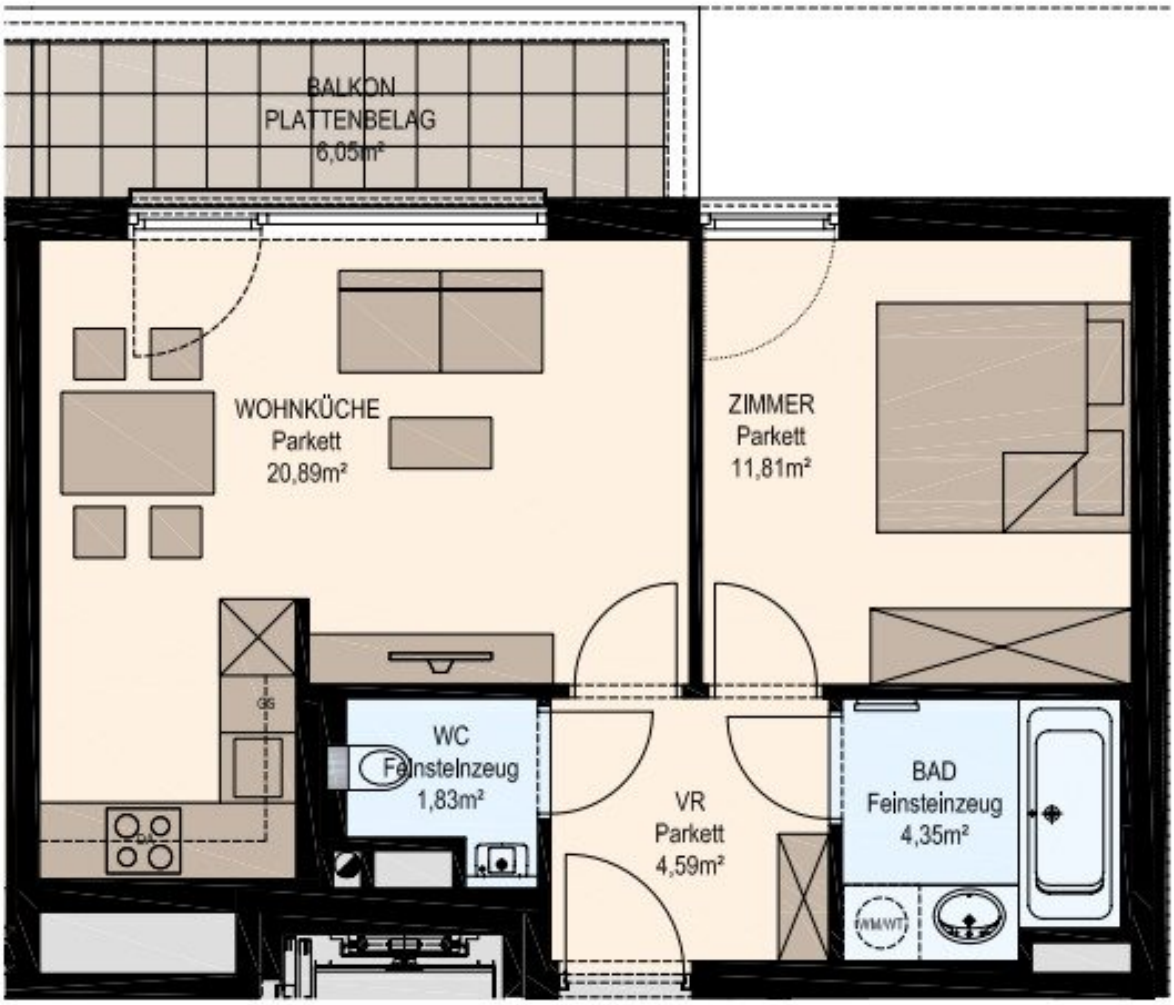







10 Jahre Adonia.
Immobilien sind unbeweglich.
Wir weiterhin nicht.
ADONIA
Immobilien
seit 2014


ADONIA
Immobilien


BALKON
PLATTENBELAG
6,05m²
WOHNKÜCHE
Parkett
20,89m²
ZIMMER
Parkett
11,81m²
GG
WC
Feinsteinzeug
1,83m²
VR
Parkett
4,59m²
BAD
Feinsteinzeug
4,35m²
WM/WT

# Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle, **toll aufgeteilte ca. 43m² große Wohnung mit ca. 6m² Balkon** eines sehr gepflegten Neubaus, **in absoluter Toplage im 09. Wiener Gemeindebezirk.**

Hinweis: die Wohnung ist ab November 2026 anmietbar. Besichtigungstermine sind davor, nach Absprache, möglich.

**HINWEIS: DIE HIER ANGEBOTENE WOHNUNG BEFINDET SICH IM 1. STOCK. DIE FOTOS STAMMEN AUS EINER VERGLEICHBAREN WOHNUNG IM HAUS.**

**tolle Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne
- getrenntes WC
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Balkon

(siehe Plan und Fotos vor Erstvermietung)

**Zustand/Ausstattung:**

Das Objekt ist sehr gut ausgestattet:

- hochwertige Badezimmer

- Parkett

- uvm.

**Haus:**

Die Wohnung befindet sich im ersten 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-Supermärkte etc.

**Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt)  beträgt Euro 1.129,00

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Energiekosten (Strom, Wasser, Fernwärme) sind wie üblich nicht in der hier genannten Miete enthalten!

Kaution: 3 Monatsmieten

Mietbeginn: 01.12.2026

**Das Kleingedruckte:**

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

Für die Abwicklung des Mietvertrags in eine Bearbeitungsgebühr 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 <750m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap