Vom Wohnraum ins Grüne: gepflegte 2-Zimmer-Mietwohnung mit Garten, Terrasse und Wohnküche – Duschbad im Erdgeschoss



Objektnummer: 68367

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	47,47 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	32,47 m²
Heizwärmebedarf:	25,80 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,80
Gesamtmiete	1.199,00 €
Kaltmiete (netto)	1.090,00 €
Kaltmiete	1.090,00 €
USt.:	109,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2




















26

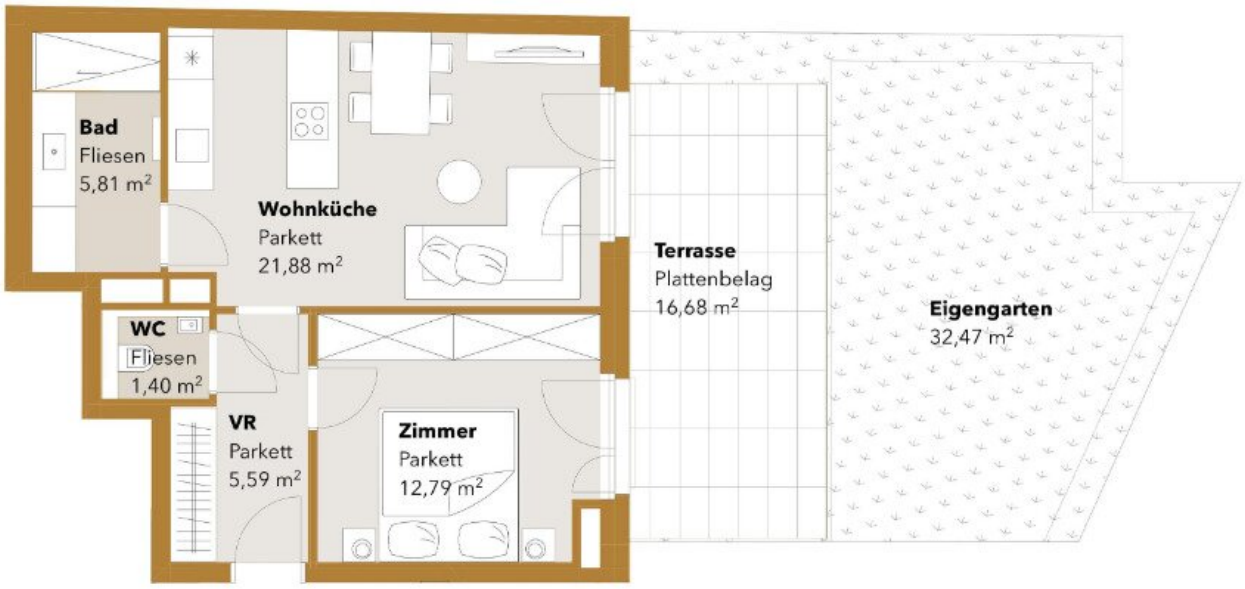









ADONIA
Immobilien


Bad
Fliesen
5,81 m²
Wohnküche
Parkett
21,88 m²
WC
Fliesen
1,40 m²
VR
Parkett
5,59 m²
Zimmer
Parkett
12,79 m²
Terrasse
Plattenbelag
16,68 m²
Eigengarten
32,47 m²

TOP A1.01

Objektbeschreibung

Das Projekt „ASG IV“ in der Anton-Scharff-Gasse in 1120 Wien besteht aus 68 hochwertigen Wohneinheiten, welche jeweils mit Freiflächen auf drei Bauteile aufgeteilt sind. Im Erdgeschoß befinden sich zwei Büroeinheiten. Zusätzlich wurden 26 KFZ-Stellplätze und ausreichend Platz für Fahrräder im Untergeschoß errichtet.

Unter besonderer Berücksichtigung der Ausstattungsqualität ist es dem Architekten gelungen, gut geschnittene Wohnungen zwischen 32 und 82 m² entstehen zu lassen.

TOP A1.01:

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt diese **helle, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 47 m² große 2-Zimmer Neubauwohnung** mit Garten und großzügiger Terrasse in einem **einzigartigen Neubau in toller Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks!**

Raumaufteilung:

- Vorraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohnküche
- Zimmer
- Garten mit Terrasse

(siehe Plan und Beispielbilder)

Wir möchten darauf hinweisen, dass es sich bei diesen Bildern um Beispielbilder von einer ähnlichen Wohnung im Haus handelt.

Die Lage:

In Bestlage des 12. Wiener Gemeindebezirks Meidling befindet sich das Projekt „ASG IV“ in der Anton-Scharff-Gasse 4. Die Infrastruktur in der Umgebung zeichnet sich durch Geschäfte des täglichen Bedarfs wie zahlreiche Lebensmittel- und Bekleidungsgeschäfte, Restaurants, Apotheken, Banken sowie auch Arztpraxen aus.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die sogenannte „Stadtwildnis Gaudenzdorfer Gürtel“, der Stefan Weber Park und der Bruno Kreisky Park. Diese sind mit Fitnessgeräten, Spielplätzen und Hängematten ausgestattet und laden zu sportlichen Aktivitäten und gemütlichem Verweilen ein. Durch die ideale Mikrolage innerhalb des 12. Bezirks sind die beiden unmittelbar angrenzenden Bezirke Margareten und Mariahilf in wenigen Minuten fußläufig zu erreichen.

Alle Wohnungen sind wirklich bestens an die **öffentlichen Verkehrsmittel** angebunden:

U-Bahn: U4 Margaretengürtel / U4, U6 Längenfeldgasse

Straßenbahn: 6 und 18

Bus: 12A

Individualverkehr: über Gaudenzdorfer Gürtel, Arndtstraße und Schönbrunner Straße erreichbar.

Die Ausstattung:

Das Projekt ASG IV vereint eine sehr gute Lage mit einer tollen Neubau-Qualität des Bauwerks.

Jede Wohnung ist nicht nur mit einer Freifläche ausgestattet, sondern weißt auch hochwertige Materialien als auch Ausstattung aus:

- elektrische Jalousien

- Fußbodenheizung (Fernwärme)

- Badezimmer mit Qualitätsarmaturen

- voll ausgestattete Küche mit hochwertigen Markengeräten

- Kellerabteil

- uvm.

Das Haus selbst verfügt über Fahrradabstellmöglichkeiten, großzügige Fahrradsteher im Freien, Jugendspielraum und Kleinkinderspielplatz sowie Postboxen. Darüber hinaus stehen in der hauseigenen Tiefgarage PKW als auch Motorradstellplätze zur Verfügung, 4 PKW Stellplätze mit E-Ladestation (alle Stellplätze gegen Aufpreis). Klimaanlagen sind in den Dachgeschosswohnungen eingebaut.

Der Preis:

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 1.199,00€

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

Das Haus verfügt über eine **großzügige Tiefgarage.** Die Anmietung eines Stellplatzes kostet € 110/ Monat inkl. USt.

Eine beschränkte Anzahl an E-Parkplätzen ist für € 130/Monat inkl. USt verfügbar. Stromverbrauch ist extra zu bezahlen.

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

Kaution: 3 Monatsmieten

Miebeginn: 24.10.2026

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 € 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.

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 <1.000m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap