++NEU++ Gepflegte 3-Zimmer-Mietwohnung mit Balkon, zwei Loggien und zwei separat begehbaren Schlafzimmern



Objektnummer: 68789

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariannengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	83,71 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	39,20 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,99
Gesamtmiete	2.039,00 €
Kaltmiete (netto)	1.661,11 €
Kaltmiete	1.853,64 €
Betriebskosten:	192,53 €
USt.:	185,36 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH



























10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

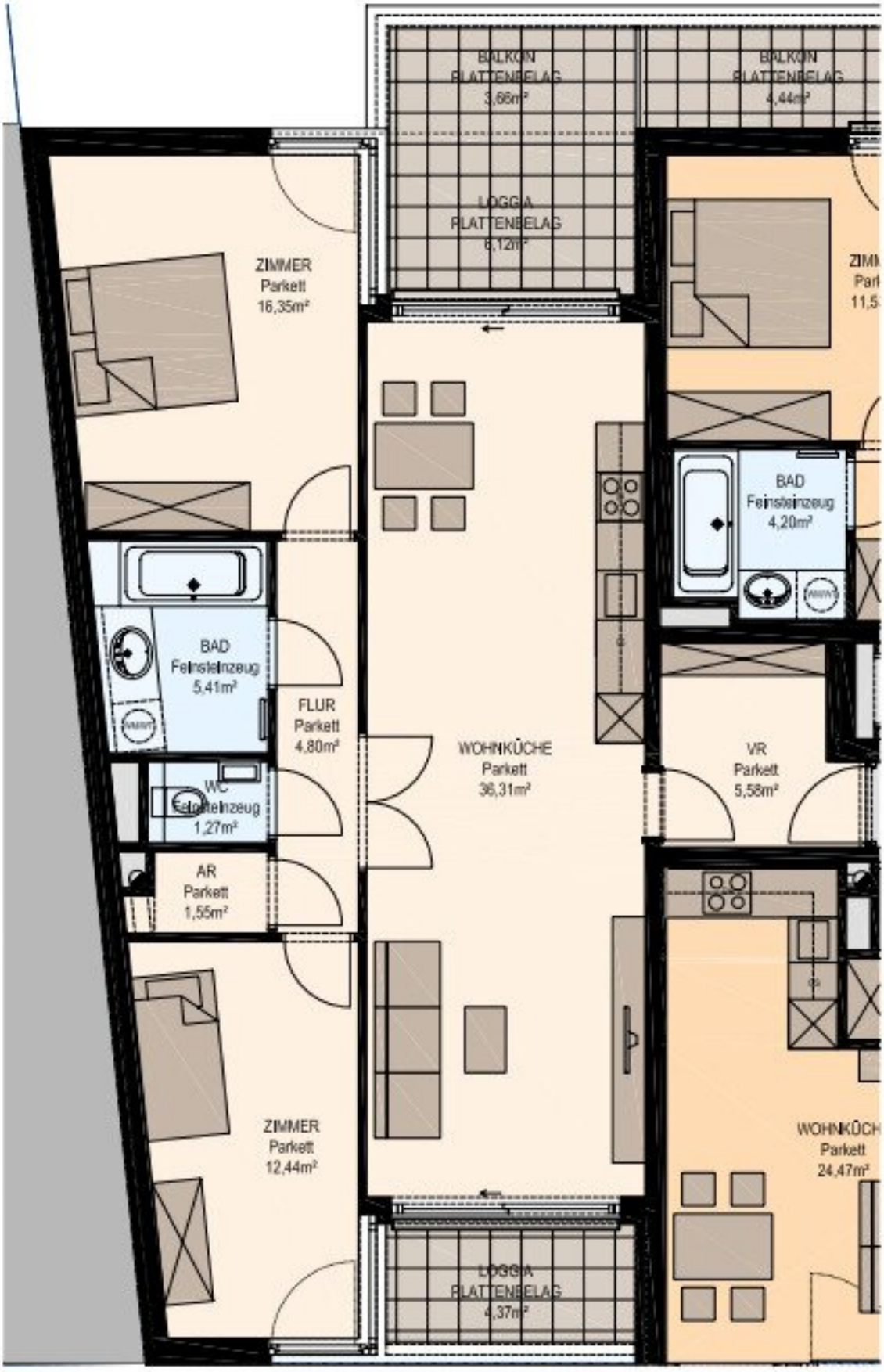
ADONIA

Immobilien

seit 2014

ADONIA

Immobilien


BALKON
PLATTENBELAG
3,66m²
BALKON
PLATTENBELAG
4,44m²
LOGGIA
PLATTENBELAG
6,12m²
ZIMMER
Parkett
16,35m²
BAD
Feinsteinzeug
4,20m²
BAD
Feinsteinzeug
5,41m²
FLUR
Parkett
4,80m²
WOHNKÜCHE
Parkett
36,31m²
VR
Parkett
5,58m²
WC
Feinsteinzeug
1,27m²
AR
Parkett
1,55m²
ZIMMER
Parkett
12,44m²
WOHNKÜCH
Parkett
24,47m²
LOGGIA
PLATTENBELAG
4,37m²

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **helle und hervorragend aufgeteilte ca. 84 m² große 3-Zimmer-Wohnung mit Balkon/Loggia** in einem sehr gepflegten Neubau in **ausgezeichneter Lage des 9. Wiener Gemeindebezirks**.

Die Wohnung überzeugt insbesondere durch ihre **großzügige Raumaufteilung, zwei separat begehbare Schlafzimmer sowie einen attraktiven Freibereich** und eignet sich ideal für Paare, Familien oder Personen mit zusätzlichem Platzbedarf für Homeoffice oder Gäste.

Hinweis:

Die Wohnung ist **ab 01.12.2026** verfügbar. Besichtigungstermine sind bereits davor nach vorheriger Terminvereinbarung möglich.

WICHTIG: DIE ANGEBOTENE WOHNUNG BEFINDET SICH IM 2. OBERGESCHOSS. DIE VERWENDETEN FOTOS STAMMEN TEILWEISE AUS EINER VERGLEICHBAREN WOHNUNG IM SELBEN HAUS UND DIENEN DER VERANSCHAULICHUNG.

Raumaufteilung

- Vorraum
- großzügige Wohnküche
- Schlafzimmer
- weiteres Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- separates WC
- Abstellraum

- Balkon/Loggia

(siehe Grundriss sowie Beispielfotos vergleichbarer Wohnungen im Haus)

Zustand & Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr gepflegten Zustand** und bietet eine zeitgemäße, hochwertige Ausstattung.

Zur Ausstattung zählen unter anderem:

- hochwertiger Parkettboden
- modernes Badezimmer
- Badewanne
- getrenntes WC
- großzügige Wohnküche
- praktische Abstellmöglichkeiten
- Balkon/Loggia
- Lift

Die Kombination aus **moderner Ausstattung, durchdachtem Grundriss und attraktiver Lage** sorgt für einen hohen Wohnkomfort.

Das Haus

Die Wohnung befindet sich im **2. Obergeschoss eines sehr gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses** und ist selbstverständlich bequem mit dem **Lift** erreichbar.

Das gesamte Gebäude präsentiert sich in einem gepflegten und ansprechenden Zustand.

Lage & Infrastruktur

Die Lage im **9. Wiener Gemeindebezirk – Alsergrund** bietet eine hervorragende Kombination aus urbanem Wohnen, sehr guter Infrastruktur und ausgezeichneter öffentlicher Verkehrsanbindung.

In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen des täglichen Bedarfs. Supermärkte, Bäckereien, Drogeriemärkte, Apotheken, Banken, Ärzte sowie zahlreiche Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar.

Insbesondere die nahegelegene **Alser Straße** bietet eine Vielzahl an Nahversorgern, Gastronomiebetrieben und Dienstleistungsangeboten.

Auch die Wiener Innenstadt sowie weitere zentrale Bezirke sind durch die hervorragende öffentliche Anbindung schnell erreichbar.

Öffentliche Verkehrsanbindung

- **U-Bahn:** U6 – Alser Straße
- **Straßenbahn:** Linien 43 und 44

Damit besteht eine sehr gute Anbindung sowohl in Richtung Innenstadt als auch zu wichtigen Verkehrsknotenpunkten Wiens.

Mietkonditionen

Monatliche Gesamtmiete inkl. Betriebskosten und USt.: € 2.039,00

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

Mietbeginn: 01.12.2026

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

Die Kosten für **Strom, Wasser und Fernwärme** sind – wie üblich – nicht in der angegebenen Gesamtmiete enthalten und werden separat nach Verbrauch bzw. Vorschreibung verrechnet.

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