

**ASG IV-Qualitatives Wohnen in urbaner Lage:  
hochwertiger 2-Zimmer ERSTBEZUG mit BALKON!  
Provisionsfrei!**



**Objektnummer: 58384**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	54,16 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	25,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,80
<b>Gesamtmiete</b>	1.328,54 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.207,76 €
<b>Kaltmiete</b>	1.207,76 €
<b>USt.:</b>	120,78 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100













# ADONIA

*Immobilien*





◀ **TOP A1.12**

## Objektbeschreibung

Das gerade fertiggestellte 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 m<sup>2</sup> entstehen zu lassen.

### TOP A1.12:

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt diese **helle, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 54 m<sup>2</sup> große 2-Zimmer Neubauwohnung** mit Balkon in einem **einzigartigen Neubau in toller Lage des 12. Wiener Gemeindebezirks!**

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- getrenntes WC
- Zimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Balkon

(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). Klimaanlage sind in den Dachgeschosswohnungen eingebaut.

### **Der Preis:**

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 1.328,54€

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**.

### **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 € 150 an die Hausverwaltung zu entrichten.

Alle hier veröffentlichten 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