

**++NEU++ hochwertige 3 Zimmer NEUBAUwohnung mit
Garten**



Objektnummer: 58896

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,02 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Garten:	30,73 m ²
Heizwärmebedarf:	48,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,72
Gesamtmiete	1.898,99 €
Kaltmiete (netto)	1.572,87 €
Kaltmiete	1.726,35 €
Betriebskosten:	153,48 €
USt.:	172,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.



ADONIA

Immobilien

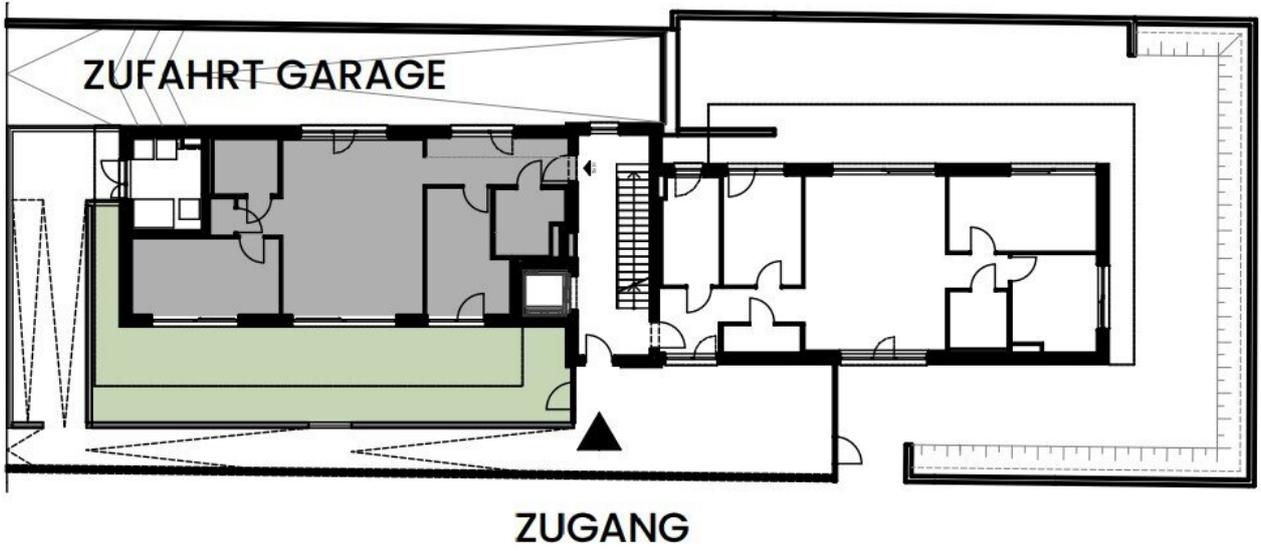
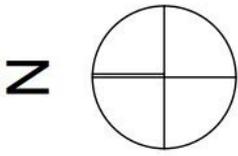
seit 2014



ADONIA

Immobilien





Objektbeschreibung

Zum **Vermietung** gelang diese tolle **3-Zimmer Neubauwohnung mit Garten** in ruhiger Lage des **14. Wiener Gemeindebezirks**.

Dieser moderne Neubau, bei dem sowohl auf die Architektur, als auch auf die Grundrisse im Zuge der Planung viel Wert gelegt wurde, besticht durch die **sehr gut durchdachten Raumaufteilungen**, bei denen **Wohnkomfort** und großzügige Freiflächen an erster Stelle stehen. Ziel der Planung war es, ein terrassiertes Gebäude mit großzügigen Freibereichen zu schaffen, das sich harmonisch in die bestehende Umgebung einfügt. Parkmöglichkeiten befinden sich in der eigenen Tiefgarage.

Raumaufteilung:

- Vorraum
- großzügiges Badezimmer mit WC und Badewanne
- Zimmer
- Wohnküche
- Terrasse/Garten
- Zimmer
- Badezimmer mit WC und Dusche
- Abstellraum

(siehe Pläne und aktuelle Fotodokumentation)

Lage/Verkehrsanbindung:

Die Wohnhausanlage befindet sich in der Underreingasse in bester Lage des 14. Bezirks, östlich des Wienerwalds.

Die Verkehrsanbindung ist gut. Die nächstgelegene U-Bahn-Station ist Unter St. Veit, die von der U-Bahn-Linie U4 bedient wird. Weiters befindet sich auch die S-Bahnstation Breitensee in der näheren Umgebung. Von dort aus sind es etwa 10 Minuten zur Underreingasse. Die Straßenbahnlinien 49 (Dr.-Karl-Renner-Ring - Baumgarten) und 52 (Westbahnhof - Hütteldorf) halten ebenfalls in der Nähe des Wohnkomplexes.

Die Tiefgarage bietet ausreichend Parkmöglichkeiten für die Bewohner des Hauses. Es gibt genügend Stellplätze für Autos, Fahrräder und Motorräder. Die Einfahrt zur Tiefgarage ist breit genug, um ein bequemes Ein- und Ausfahren zu ermöglichen. Die nächstgelegene Autobahn ist die A1, die über die Ausfahrt Hütteldorf (Hadikgasse) erreichbar ist.

Auch Schulen, Kindergärten und Ärzte sind in der Nähe zu finden. Für Freizeitmöglichkeiten sorgt der mit den Öffis gut zu erreichende Schönbrunner Schlosspark oder der Lainzer Tiergarten, der zu ausgedehnten Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten einlädt.

Fertigstellung/Zustand:

Bei der Wohnung handelt es sich um einen **Erstbezug** mit Küche. Es handelt sich um einen **ökologisch und qualitativ hochwertigen Neubau**.

Kfz-Stellplätze:

Jede Wohnung verfügt über einen eigenen Kfz-Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage. Die Kosten hierfür belaufen sich auf EUR 150.- und sind nicht im unten genannten Mietpreis inkludiert.

Preis:

Der die monatliche Miete (inkl. BK und USt) beträgt **EURO 1.899,-**

Der Kfz-Stellplatz ist für **EURO 150,-** anzumieten.

Mietdauer: 5 Jahre

Kaution: 3 Brutto-Monatsmieten

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Beratungstermin** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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.

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 <2.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <500m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap