

**++NEU++ Tolle 1-Zimmer-Wohnung in absoluter Bestlage!**



**Objektnummer: 58980**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Etage
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1090 Wien,Alsergrund
<b>Baujahr:</b>	2024
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	39,52 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	1
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,99
<b>Gesamtmiete</b>	999,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	760,52 €
<b>Kaltmiete</b>	834,86 €
<b>Betriebskosten:</b>	74,34 €
<b>Heizkosten:</b>	67,22 €
<b>USt.:</b>	96,92 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

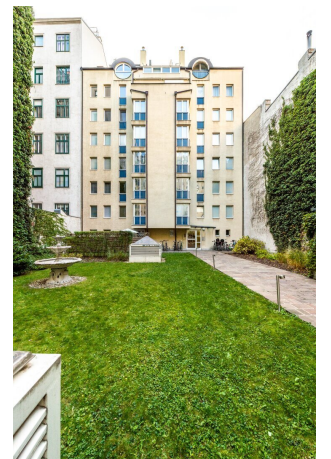
## Ihr Ansprechpartner



**Adonia Immobilien**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH







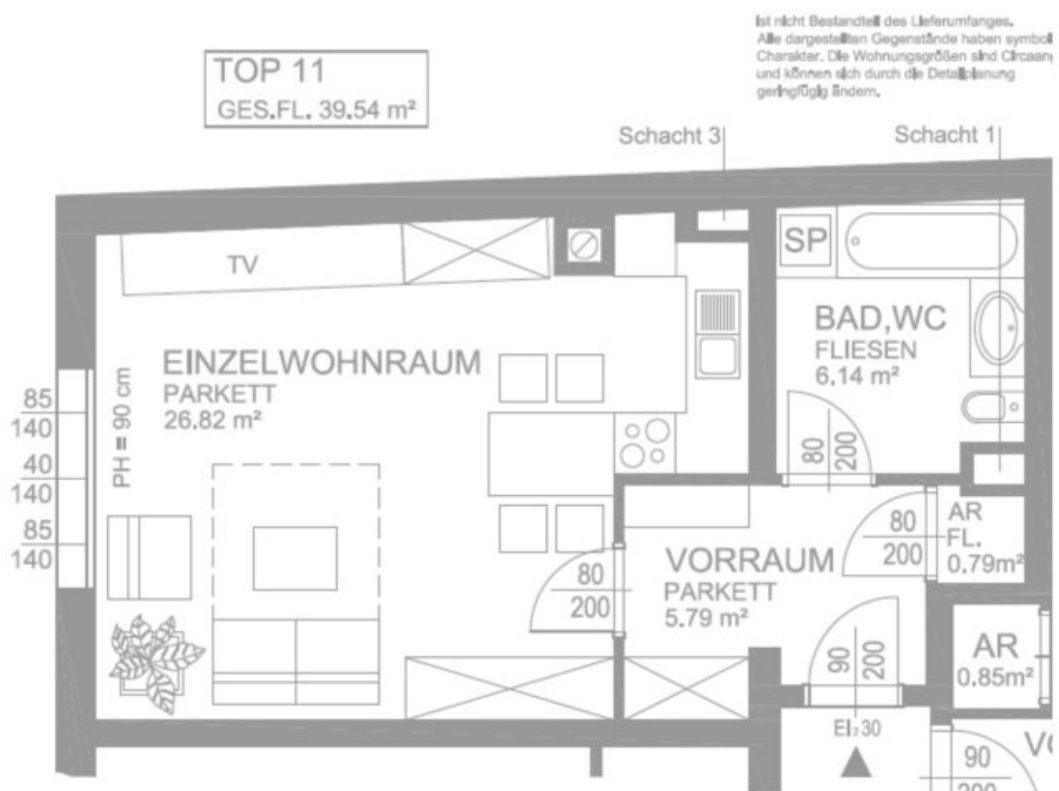


10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.





## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **toll aufgeteilte ca. 40 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung** im 2. Stock eines **Neubaus in absoluter Bestlage im 9. Wiener Gemeindebezirk**.

**DIE WOHNUNG IST DERZEIT NOCH BEWOHNT + AB FEBRUAR 2025 VERFÜGBAR!**

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn-Schlafrum mit Küchennische
- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Abstellraum

(siehe Grundriss und Beispielfotos einer Nachbarwohnung)

### Zustand/Ausstattung:

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock mit Lift und ist gepflegt.

### Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist über die U-4 Station Roßauer Lände sowie die Straßenbahnlinien D, 1, 5, 33 sehr gut öffentlich angebunden.

### Der Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten, Heizkostenkonto und Ust.) beträgt **999,00 €**

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

Bezugsfähig **ab 01.02.2025**

Kaution: **3 Brutto-Monatsmieten**

Sollten Sie Fragen haben oder eine Besichtigung wünschen, zögern Sie nicht mich zu kontaktieren.

### **Das Kleingedruckte:**

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 <1.500m



**Kinder & Schulen**

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

**Nahversorgung**

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

**Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap