++NEU++ toll aufgeteilte, helle 4-Zimmer Neubauwohnung - Obkircher Markt & Hugo Wolf Park in der Nähe

Objektnummer: 59006

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	150,84 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,96
Gesamtmiete	3.249,00 €
Kaltmiete (netto)	2.672,32 €
Kaltmiete	2.953,64 €
Betriebskosten:	281,32 €
USt.:	295,36 €

Provisionsangabe:

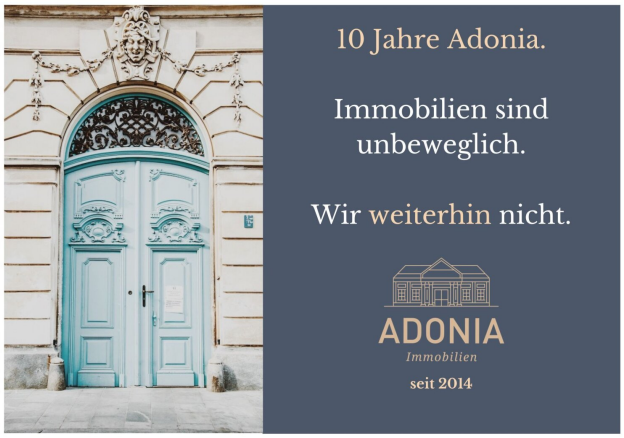
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

60A
60B



ADONIA

Immobilien

192
166
Balkon
352
251
Zimmer
Parkett
16,37m²
Zimmer
Parkett
16,37m²
Zimmer
Parkett
20,54m²
Küche
Fliesen
9,35m²
AR
Fliesen
2,64m²
Wohnen
Parkett
52,30m²
80
200
90
200
WM+TR
Bad
Fliesen
7,09m²
Bad
Fliesen
4,96m²
VR
Fliesen
16,75m²
T30*
AR
Fliesen
3,05m²
WC
Fliesen
1,42m²

Objektbeschreibung

Großzügige 4-Zimmer-Neubauwohnung in Toplage des 19. Bezirks zu vermieten

Zur Vermietung gelangt eine ca. 150 m² große, toll aufgeteilte und zentral begehbare Neubauwohnung in einer sehr guten Lage des 19. Wiener Gemeindebezirks.

Besichtigungstermin

Bitte senden Sie uns zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins **unbedingt eine schriftliche Anfrage** – wir garantieren eine Antwort am selben Tag!

Raumaufteilung

Die Wohnung überzeugt mit einer durchdachten Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohn-/Esszimmer
- Badezimmer mit Dusche
- Badezimmer mit Badewanne
- Getrenntes WC
- Abstellraum
- Drei Schlafzimmer
- Balkon

Details entnehmen Sie bitte der Fotodokumentation und dem Grundriss.

Zustand

Die Wohnung befindet sich in einem guten Zustand und bietet modernen Wohnkomfort.

Gebäude

Das Objekt liegt in einem schönen Neubauhaus mit Personenlift. Zu den Annehmlichkeiten des Gebäudes gehören:

- Kellerabteil
- Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum

Lage

Die Wohnung liegt in einer begehrten Gegend des 19. Bezirks:

- **Umgebung**: Der berühmte Obkircher-Markt und der Hugo-Wolf-Park sind in unmittelbarer Nähe.
- **Einkaufsmöglichkeiten**: Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- **Medizinische Versorgung**: Allgemein- und Fachärzte sind ebenfalls bequem zu Fuß erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **Buslinie 35A** (Spittelau – Salmannsdorf)
- **S-Bahnstation Krottenbachstraße**

Mietkonditionen

- **Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt.)**: 3.249 € monatlich
- **Kaution**: 9.747 €
- **Vertragserrichtungskosten**: 150 € (einmalig, brutto)
- **Mietdauer**: Befristet auf 5 Jahre

Wichtige Hinweise

- **Vertragserrichtungsgebühr**: Für die Erstellung des Mietvertrages ist eine Gebühr von 150 € an die Hausverwaltung zu entrichten.
- **Informationen**: Alle Angaben basieren auf den vom Verkäufer bereitgestellten Informationen. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Datenschutz

Der Schutz Ihrer personenbezogenen Daten ist uns wichtig. Die Verarbeitung erfolgt gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen. Details dazu finden Sie in den Datenschutzinformationen auf unserer Homepage.

Wir freuen uns auf Ihre Anfrage und stehen Ihnen für Fragen oder zur Terminvereinbarung gerne zur Verfügung!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein wirtschaftliches Naheverhältnis mit gesellschaftlicher Verflechtung 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 <1.500m
Krankenhaus <1.500m

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

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <3.000m

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <1.000m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap