

**++PROVISIONSFREI++ Hochwertige 2-Zimmer  
Neubauwohnung mit Loggia, BESTLAGE**



**Objektnummer: 59087**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Luftbadgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2018
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	62,02 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Keller:	2,00 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	32,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,30
Gesamtmiete	1.544,99 €
Kaltmiete (netto)	1.253,80 €
Kaltmiete	1.404,54 €
Betriebskosten:	150,74 €
USt.:	140,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adonia Immobilien**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH











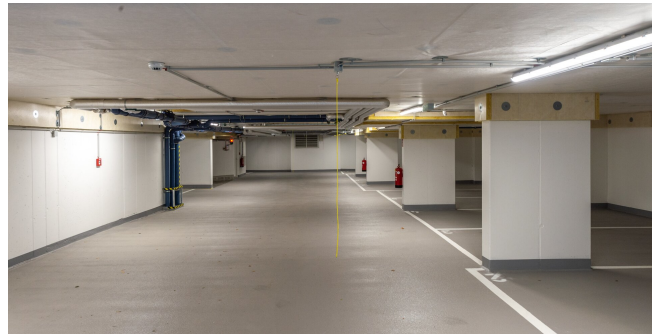


























10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

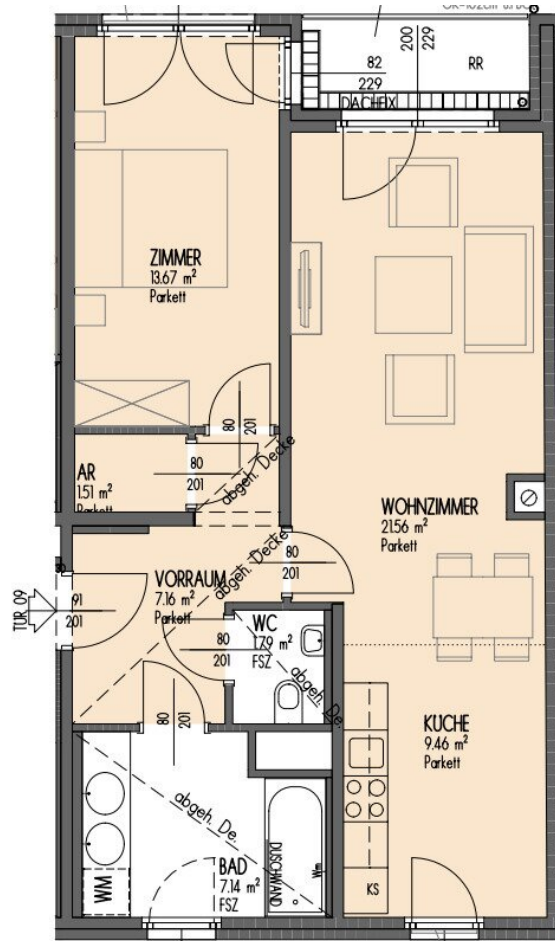


**ADONIA**

*Immobilien*

seit 2014



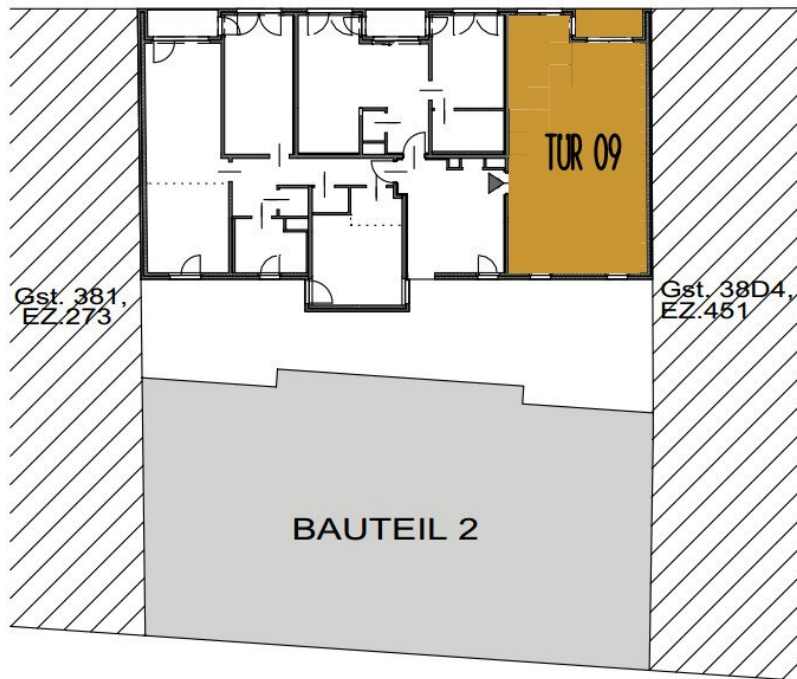


# WOHNUNG TÜR 09

2-ZIMMER-WHG / 62,29m<sup>2</sup> / 3.OG

VORRAUM:	7,16 m <sup>2</sup>
AR:	1,51 m <sup>2</sup>
ZIMMER:	13,67 m <sup>2</sup>
WOHNZIMMER:	21,56 m <sup>2</sup>
KUCHE:	9,46 m <sup>2</sup>
BAD:	7,14 m <sup>2</sup>
WC:	1,79 m <sup>2</sup>
GESAMTWOHNNUTZFLÄCHE:	62,29 m <sup>2</sup>
LOGGIA:	3,52 m <sup>2</sup>

Luftbadgasse 12



Gumpendorferstrasse 57



## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt diese **ruhig gelegene, toll aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 62 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung** mit Loggia im 3. Stock eines tollen **Neubaus in absoluter Bestlage im 06. Wiener Gemeindebezirk**, unmittelbar beim **Haus des Meeres gelegen!**

### Bauteil Luftbadgasse:

**Top 9:** Diese **wunderschöne 62m<sup>2</sup> große Neubauwohnung** gliedert sich in eine großzügige Wohnküche mit Ausgang auf die Loggia, ein Schlafzimmer, ein getrenntes WC, ein hochwertiges Badezimmer und einen praktischen Abstellraum.

### Raumaufteilung:

#### durchdachter Grundriss

- Vorraum (7,16 m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (13,67m<sup>2</sup>)
- Abstellraum (1,51m<sup>2</sup>)
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Wanne (7,14m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer (19,03m<sup>2</sup>)
- Wohnzimmer mit Einbauküche (31,02 m<sup>2</sup>)
- südseitige Loggia (3,52m<sup>2</sup>)

(siehe Plan)

### **Zustand/Ausstattung:**

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine **sehr gute Ausstattung** aus:

- hochwertige Badezimmer mit Doppelwaschtisch
- hochwertiger Parkett
- Klimaanlage (Dachgeschoss)
- elektrische Außenraffstore
- Türschließer
- voll ausgestattete Küchen
- Sicherheitstüren
- Fußbodenheizung
- SAT-Anschluss sowie UPC-Verkabelung
- Glasfaserkabel
- uvm.

## Haus:

Bei dem Gebäude handelt es sich um ein aus **zwei Bauteilen** bestehendes **Neubauwohnhaus**. Der eine Bauteil ist **völlig ruhig in der Luftbadgasse**, der andere Bauteil in der **Gumpendorferstraße** gelegen und bietet einen **tollen Ausblick auf das Haus des Meeres** und die umliegenden Gebäude. Beide Bauteile verfügen über einen **Lift, der von der Tiefgarage bis zu den Dachgeschossen** führt, weshalb das Gebäude komplett **barrierefrei** zu begehen ist. Die komplett trockenen **Einlagerungsräume** bieten zusätzlichen Stauraum für die zukünftigen Bewohner des Hauses. Im Kellergeschoss befindet sich eine **Waschküche (mit Trockner)** sowie ein **Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum**.

## Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist mit den Buslinien 13A, 57A und N71 sowie mit den Ubahn-Stationen U3 Neubaugasse (5 Gehminuten), U4 Kettenbrückengasse (5 Gehminuten) und U6 Gumpendorferstraße (20 Gehminuten) perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

## Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt 1.545,00 €

Das Haus verfügt über eine **großzügige Tiefgarage**. Die Anmietung eines Stellplatzes kostet monatlich 120,00 € inkl. BK und USt.

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre**. Die **Kautions beträgt 4.743 €**

## Lage:

Die Wohnung ist in einer der **begehrtesten Lagen** Wiens gelegen und besticht mit einer **unglaublichen Vielfalt an Unterhaltungs- und Freizeitaktivitäten**, welche alle fußläufig zu erreichen sind.

Beginnend vom **Apollo Cineplex Kino**, eines der größten Kinos Wiens, über das **Haus des Meeres** bis hin zur berühmten **Shoppingmeile Mariahilferstraße** findet sich eine Vielzahl an **Freizeit- und Kulturaktivitäten** in unmittelbarer Nähe. Auch alle Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie Arztpraxen sind hier zu finden. In nur 10 Gehminuten befindet man sich schon in der **Wiener Innenstadt** und **erreicht das Museumsquartier sowie das Kunst- und Naturhistorische Museum**, welche Besucher aus der ganzen Welt anlocken. Der bunte

**Wiener Naschmarkt** kann in nur 5 Minuten fußläufig erreicht werden und lässt Sie in ein multikulturelles Spezialitätenparadies eintauchen.

Auch kulinarisch werden Sie hier nichts missen- die Gumpendorferstraße sowie die Mariahilferstraße bieten eine hohe Varietät an Restaurants, Bars und Kneipen, hier findet sich für jeden Geschmack etwas Passendes.

Mehrere Volksschulen, Gymnasien und Kindergärten sind fußläufig erreichbar. Die **Technische Universität** liegt 10 Gehminuten entfernt. Die **Universität Wien** ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut innerhalb von 20 Minuten zu erreichen.

### **Das Kleingedruckte:**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von 115€ 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.

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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap