

Wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Wien!



Objektnummer: 8422/1855

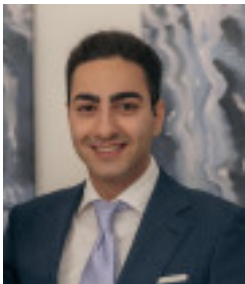
Eine Immobilie von ADAMANT IMMOBILIEN GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Wohnfläche:	105,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Gesamtmiete	2.098,38 €
Kaltmiete (netto)	1.700,00 €
Kaltmiete	1.807,57 €
Betriebskosten:	88,59 €
Heizkosten:	93,50 €
USt.:	197,31 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



David Plishtiev

ADAMANT IMMOBILIEN GmbH
Naschmarkt 50
1060 Wien

T +43 664 466 4776



Wohn- und Geschäftshaus Marxergasse 10
Marxergasse 10
A 1030, Wien-Landstraße

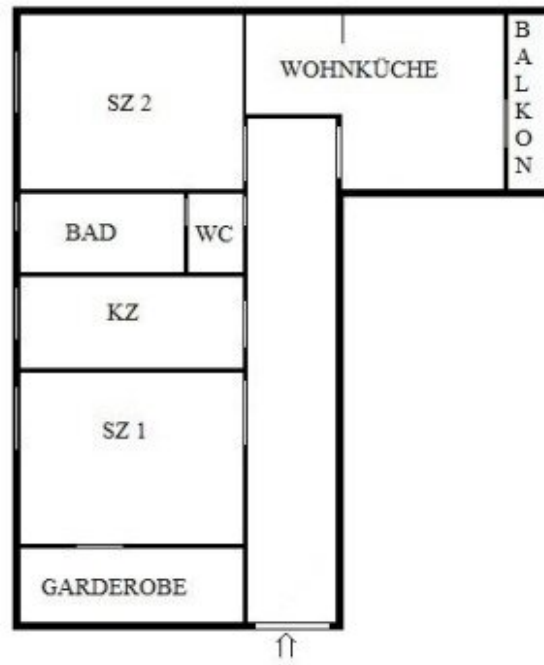








| EXPOSE |



Objektbeschreibung

Wunderschöne 4-Zimmer-Wohnung in zentraler Lage von Wien!

Objektbeschreibung:

Diese helle und großzügige 4-Zimmer-Wohnung mit ca. 105 m² Wohnfläche befindet sich in der Marxergasse, im Herzen des 3. Wiener Bezirks. Die Wohnung besticht durch ihr durchdachtes Raumkonzept und die hochwertige Ausstattung, die ein ideales Zuhause für Familien oder Paare bietet. Zwei Bäder und zwei separate WCs sorgen für höchsten Wohnkomfort.

Ein besonderes Highlight ist die ausgezeichnete Lage mit hervorragender Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnung liegt in unmittelbarer Nähe zu öffentlichen Verkehrsmitteln, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten – perfekt für urbanes Wohnen.

Ausstattung:

- Wohnfläche: ca. 105 m²
- Zimmer: 4
- Bäder: 2
- WCs: 2
- Lift im Gebäude

Mietinformationen:

- **Gesamtmiete:** 2.098,38 €
(inkl. Betriebskosten, Heizkosten, Warmwasser und Liftkosten)
- Mietdauer: 3 Jahre, 6 Monate

- Kautions: 3MM

Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens. Mit nur wenigen Gehminuten erreichen Sie Ärzte, Apotheken, Supermärkte, Kindergärten und Schulen. Auch die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist optimal: Bus, Straßenbahn und U-Bahn-Stationen sind nur 100–175 Meter entfernt. Für Pendler ist die Nähe zur Autobahn (ca. 2,25 km) ein weiterer Pluspunkt.

Besonderheiten:

- Nahversorgung und öffentliche Einrichtungen direkt vor der Haustür
- Hochwertige Bauweise und modernes Raumkonzept
- Perfekt geeignet für Familien oder berufstätige Paare

Energieausweis wird nachgeliefert.

Ihr Ansprechpartner

David Plishtiev:

Geschäftsführender Gesellschafter

Adamant Immobilien GmbH

Naschmarkt 50, 1060 Wien

T: [+43 664 466 4776](tel:+436644664776)

E: office@adamant-immobilien.at

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <1.000m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap