

**++NEU\*\* Kleinwohnung in der Porzellangasse, Bestlage im Servitenviertel! \*\*NEUBAU\*\***



**Objektnummer: 59631**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Porzellangasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,26 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	2,99
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	813,88 €
Kaltmiete	917,01 €
Betriebskosten:	103,13 €
Heizkosten:	75,24 €
USt.:	106,75 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



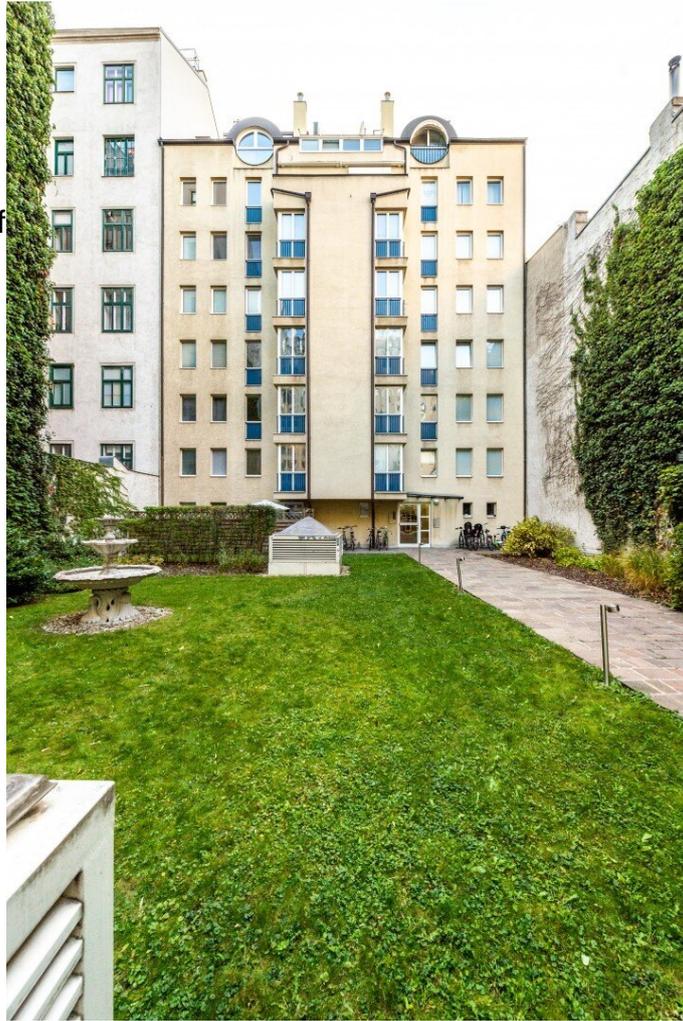
**Adonia Immobilien**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH

Leystraße 154/100  
1010 Wien

T +43 676 637 24 96

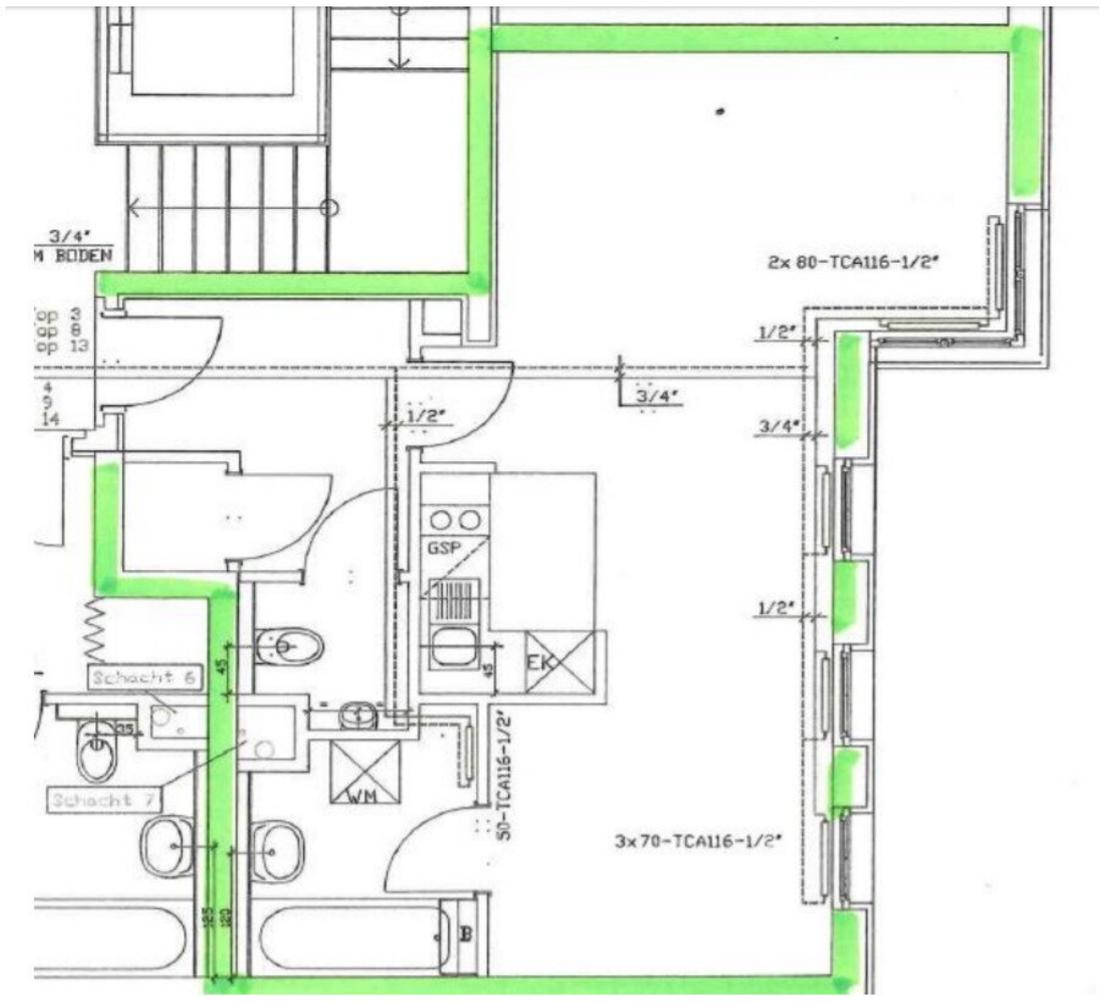
Gerne stehe ich Ihnen für  
Verfügung.



gstermin zur







## Objektbeschreibung

### Helle 44 m<sup>2</sup> Neubauwohnung in Bestlage des 9. Bezirks – Servitenviertel

Verfügbar ab April 2025!

#### Objektdetails:

Zur befristeten Vermietung gelangt eine gut aufgeteilte und helle Neubauwohnung mit ca. **44 m<sup>2</sup> Wohnfläche** im 2. Stock eines gepflegten Mehrparteienhauses mit Lift. Die Wohnung befindet sich inmitten des begehrten **Servitenviertels** im 9. Bezirk.

#### Besichtigungstermine:

- **Kontakt:** +43 676 637 24 96
- Alternativ können Sie uns auch eine **schriftliche Anfrage** senden.

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Separates WC
- Abstellraum
- Schlafbereich
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnbereich mit integrierter Küche

*(siehe Grundriss und Fotos)*

## Zustand und Ausstattung:

Die Wohnung ist in einem **guten Zustand** und bietet eine hochwertige Ausstattung:

- Modernes Badezimmer
- Schöner Parkettboden
- Hochwertige Materialien und Verarbeitung

## Preisdetails:

- **Monatliche Gesamtmiete:** € 1.099,- (inkl. Betriebskosten, Heizkosten und USt.)
- **Mietbeginn:** 01. April 2025
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Kaution:** € 3.297,-

## Verkehrsanbindung:

Die Wohnung ist optimal an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden:

- **U4-Station Roßauer Lände** (4 Minuten Fußweg)
- **Straßenbahnlinien D, 1, 5, 33** in direkter Nähe
- **Buslinie N38**

- In nur **10 Minuten** erreichen Sie mit den Öffis die Wiener Innenstadt.

## Lage und Infrastruktur:

Die Wohnung befindet sich in der **Porzellangasse, 1090 Wien**, einer der beliebtesten Wohngegenden Wiens.

- **Einkaufsmöglichkeiten:** Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar.
- **Ärzte und Bildungseinrichtungen:** Die Nähe zum AKH und zur Medizinischen Universität Wien macht die Lage besonders attraktiv für **Medizinstudenten, Ärzte und Pflegekräfte**. Auch Kindergärten, Schulen sowie weitere Universitäten sind schnell erreichbar.
- **Freizeit:** Der **Gartenpalais Liechtenstein** liegt direkt neben der Wohnung. Parks wie der **Augarten** oder die **Donauinsel** bieten weitere Erholungsmöglichkeiten.

## Das Kleingedruckte:

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

Wir sind in unserer Position als Vermittler als Doppelmakler tätig.

Für die Erstellung des Mietvertrags in ein Honorar in der Höhe von 155€ 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 Auftraggeber 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.

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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap