

**++.NEU++. Großartig ausgestattete 3-Zimmer Wohnung in toller Lage**



**Objektnummer: 60105**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1170 Wien,Hernals
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	80,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,73
<b>Gesamtmiete</b>	1.799,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.635,45 €
<b>Kaltmiete</b>	1.635,45 €
<b>USt.:</b>	163,55 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100









10 Jahre Adonia.

Immobilien sind unbeweglich.

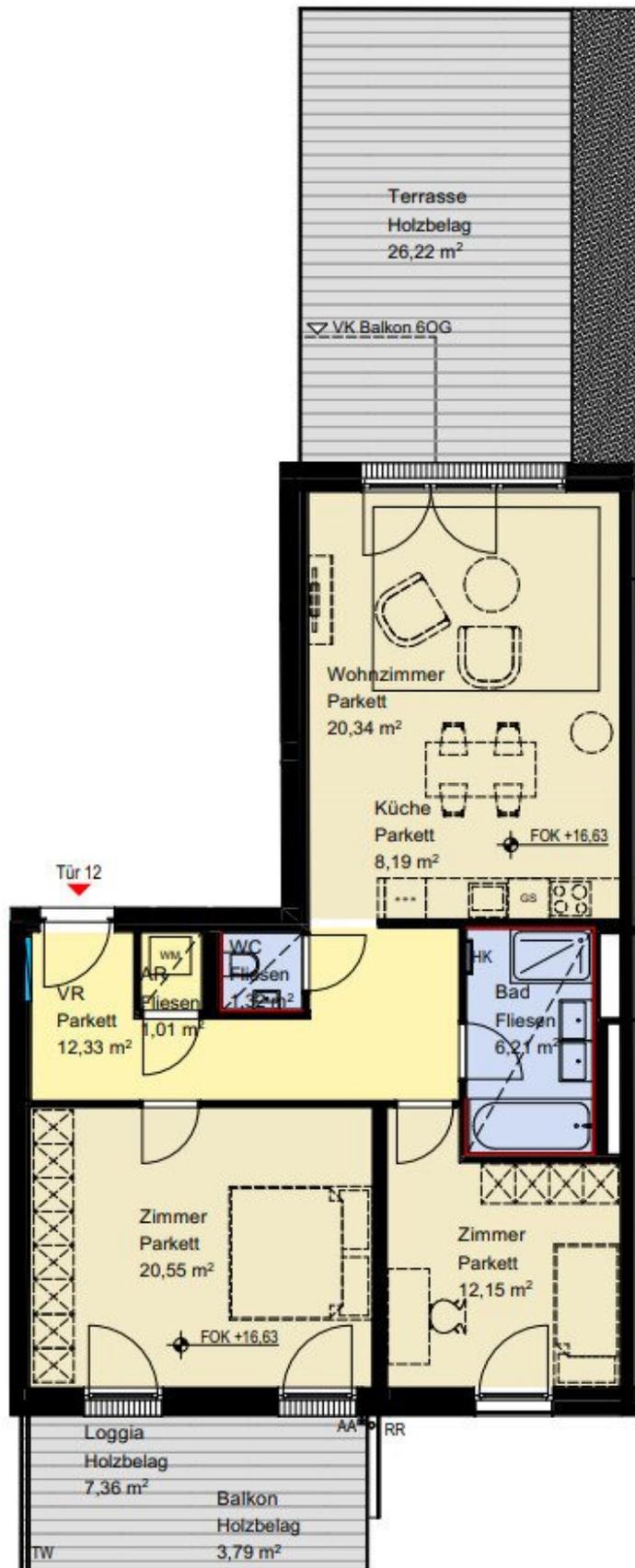
Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



# ADONIA

*Immobilien*



## Objektbeschreibung

Zur provisionsfreien Vermietung gelangt diese **helle, großartig aufgeteilte und sehr hochwertig ausgestattete ca. 80m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Neubauwohnung** mit Balkon in einem **einzigartigen Neubau in toller Lage des 16. Wiener Gemeindebezirks!**

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnküche
- Zimmer
- Zimmer
- Balkon

(siehe Bilder)

### Lage:

Die Lienfeldergasse im 17. Bezirk bietet eine ausgezeichnete Wohnlage:

- **Nahversorgung:** Geschäfte des täglichen Bedarfs, Restaurants und Cafés in unmittelbarer Nähe.

- **Öffentliche Verkehrsmittel:**

- **U-Bahn:** U3-Station Ottakring – schnelle Verbindung ins Stadtzentrum
- **Bus:** 10A, 42A
- **Straßenbahn:** 2, 44

**Infrastruktur:**

Die Umgebung bietet eine Vielzahl an Einkaufsmöglichkeiten, Gastronomiebetrieben und Freizeitangeboten. Zudem gibt es zahlreiche Restaurants in der Nähe.

**Der Preis:**

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 1.799,-€

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

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

**Mietbeginn: 01.04.2025**

**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 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 <2.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

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

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap