

**++NEU++ Tolle 2-Zimmer Dachgeschosswohnung mit  
Balkon u. Loggia, tolle LAGE in 1080!**



**Objektnummer: 60223**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Dachgeschoß
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	68,93 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	53,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,64
<b>Gesamtmiete</b>	1.649,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.357,78 €
<b>Kaltmiete</b>	1.499,09 €
<b>Betriebskosten:</b>	141,31 €
<b>USt.:</b>	149,91 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



### Adonia Immobilien

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100  
1010 Wien





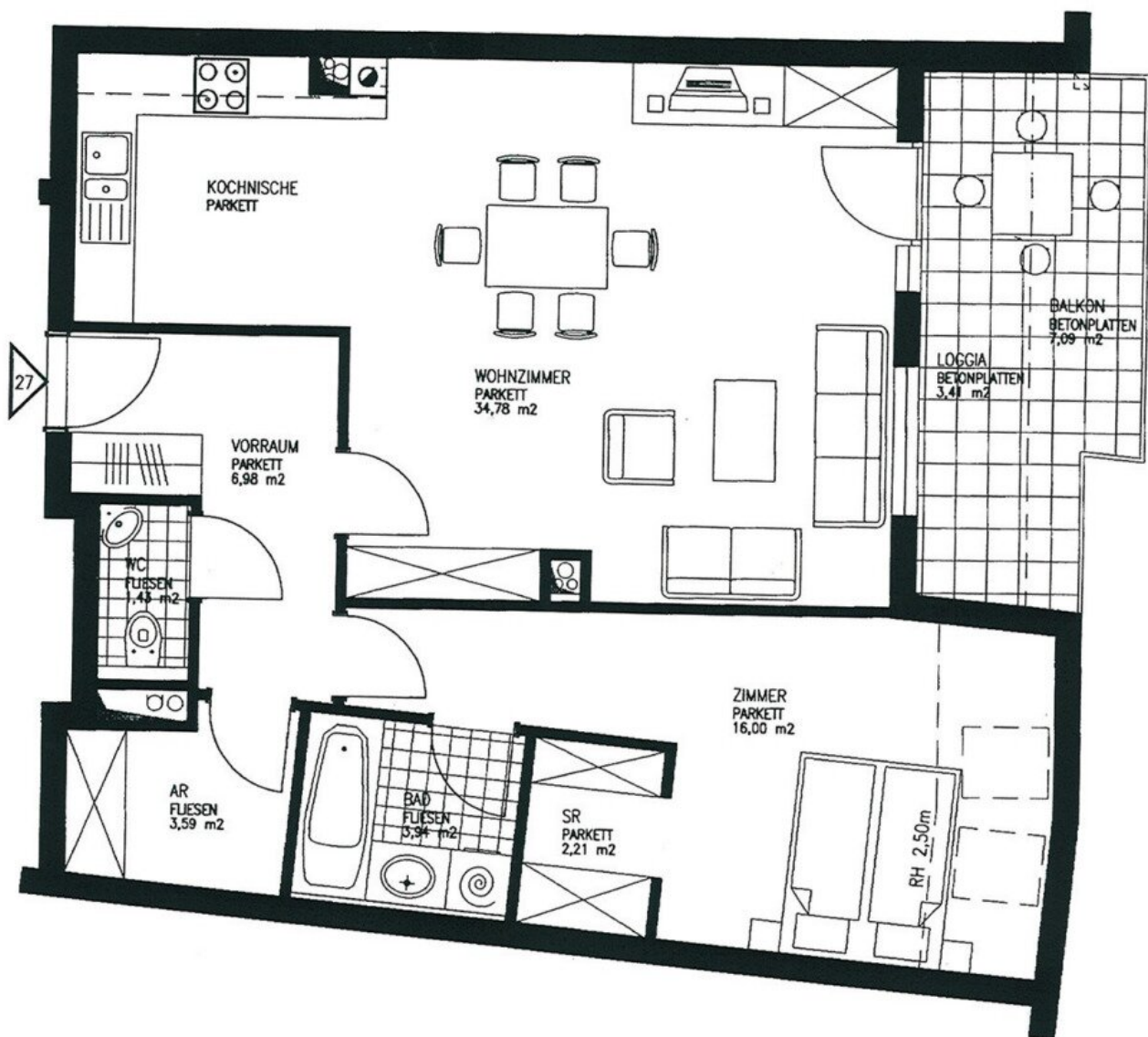














## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine toll aufgeteilte ca. 69 m<sup>2</sup> große 2 Zimmer Dachgeschosswohnung in Bestlage des 8. Wiener Gemeindebezirk gelegen.

**\*\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\***

**Raumaufteilung:**

**sehr guter Grundriss**

- Vorraum
- Abstellraum
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Badewanne
- Wohnküche
- Zimmer mit Schrankraum
- Loggia/Balkon

(siehe Plan)

**Zustand/Ausstattung:**

Die Wohnung befindet sich in einem gebrauchten Zustand.

### **Haus:**

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses und ist über einen Lift erreichbar.

### **Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und Ust.) beträgt **1.649 €**

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.

Kaution: 3BMM

### **Lage:**

Die mietgegenständliche Wohnung befindet sich in der Breitenfelder Straße, 1080 Wien.

Die Infrastruktur und die öffentliche Anbindung der Umgebung können als sehr gut beschrieben werden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken, Postfiliale) sowie auch diverse Allgemein- und Facharztpraxen befinden sich in der direkten Umgebung und können somit auch zu Fuß erreicht werden.

Der 8. Wiener Gemeindebezirks ist als Wohn- und Einzugsgebiet sehr beliebt ist. 2 Minuten von der Haustür entfernt, befindet sich die Haltestelle Hernalser Gürtel der Straßenbahnlinie 44 welche eine sehr gute Verbindung durch Wien gewährleistet. Zusätzlich ist die Wohnung durch die U6 Alserstraße (6 Minuten Fußmarsch) gut in das öffentliche Verkehrsnetz eingegliedert. Binnen 15 min gelangen Sie so mit den Öffis in die Wiener Innenstadt.

Das Wiener AKH und auch die Medizinische Universität Wien befinden in der direkten Umgebung, sodass diese Wohnung auch für Ärzte, Krankenpfleger/Krankenschwestern als auch Medizinstudenten sehr gut gelegen ist. Auch Kindergärten, Schulen sowie diverse andere Universitäten sind mit den oben genannten öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden und in kürzester Zeit zu erreichen.

In der Umgebung laden diverse Restaurants und Bars zum Genießen und Entspannen ein. Durch die sehr gute öffentliche Anbindung, können auch weiter entfernte Freizeitanlagen wie

z.B. die Donauinsel, in kurzer Zeit erreicht werden.

Genauere Informationen sind dem Lageplan zu entnehmen!

### **Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die Straßenbahnlinie 44 und die U-Bahnstation Alserstraße sehr gut angebunden.

### **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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap