# ++Der Platzhirsch++ Außergewöhnlicher 2 Zimmer Erstbezug mit großer Terrasse!



**Objektnummer: 58137** 

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Art: Wohnung
Land: Österreich
PLZ/Ort: 1220 Wien

Baujahr:2023Zustand:ErstbezugAlter:NeubauWohnfläche:62,22 m²

Zimmer: 2
Bäder: 1
WC: 1
Terrassen: 1

Heizwärmebedarf: 37,00 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**Gesamtenergieeffizienzfaktor:** 0,67

 Gesamtmiete
 1.399,00 €

 Kaltmiete (netto)
 1.271,82 €

 Kaltmiete
 1.271,82 €

 USt.:
 127,18 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

# **Ihr Ansprechpartner**



## **Benjamin Marinkovic**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH Hohenstaufengasse 9/2





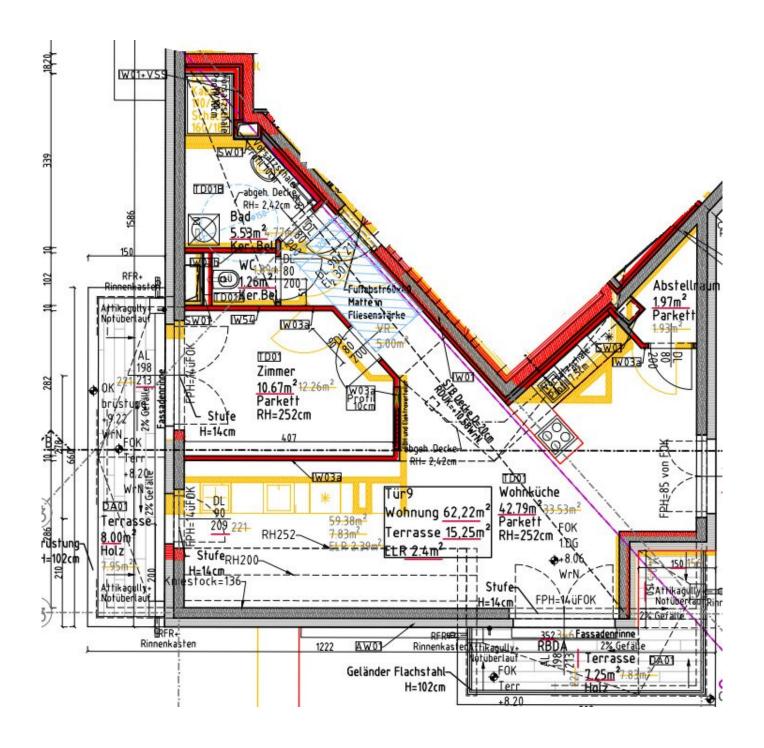












# **Objektbeschreibung**

Zur Miete gelangt diese neu errichtete ca. 62m² große 2-Zimmer Wohnung mit großer Terrasse in sehr guter Lage des 22. Wiener Gemeindebezirks.

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

## Raumaufteilung:



- + Abstellraum
- + Badezimmer
- + WC
- + Wohnesszimmer
- + Schlafzimmer
- + Terrasse

(siehe Plan u. Beispielfotos von einer bereits fertiggestellten Nachbarwohnung)

#### **Zustand:**

Das Objekt wurde neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug. (siehe Beispielfotos)

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Luftwärmepumpe

#### Haus:

Das Objekt befindet sich im 3.Haus (2.OG) eines außergewöhnlich schönen Neubaus welcher neu errichtet wurde.

#### Lage:

Das Objekt ist in der Hirschstettner Straße gelegen und somit in einer der besten und gefragtesten Lagen im 22. Gemeindebezirk. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs und einige Restaurants und Cafes befinden sich in unmittelbarer Gehdistanz!

#### Verkehrsanbindung:

Die **Bahnhofstelle Hirschstetten** sichert eine **perfekte Anbindung** an das Stadtzentrum. Auch nahegelegene Busstationen (95A/95B) zählen zu der guten öffentlichen Anbindung unweit der Haustüre.

#### Preis:

Die monatliche Miete für diese Wohnung beträgt Euro 1.399,- (inkl. BK und USt).

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

Die Kaution beträgt 4 Brutto-Monatsmieten (Euro 5.600,-).

Mietdauer: 4 Jahre.

Sollten Sie Fragen haben oder einen Besichtigungstermin wünschen, zögern Sie bitte nicht

mich zu kontaktieren. (am besten via E-Mail Anfrage)

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter adonia.at

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

Alle hier veröffentlichen 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 <1.000m Apotheke <500m Klinik <1.000m Krankenhaus <2.000m

#### Kinder & Schulen

Schule <500m Kindergarten <1.000m Universität <3.500m Höhere Schule <2.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.000m Einkaufszentrum <1.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.000m Post <1.500m Polizei <1.000m

#### Verkehr

Bus <500m U-Bahn <1.500m Straßenbahn <1.000m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap