

**++Lerchenfelder Living++ Fantastischer 3 Zimmer
Dachgeschoss-Erstbezug mit Loggia**



Objektnummer: 59226

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	77,06 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	37,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,67
Gesamtmiete	1.649,00 €
Kaltmiete (netto)	1.499,09 €
Kaltmiete	1.499,09 €
USt.:	149,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ari Abramov

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien











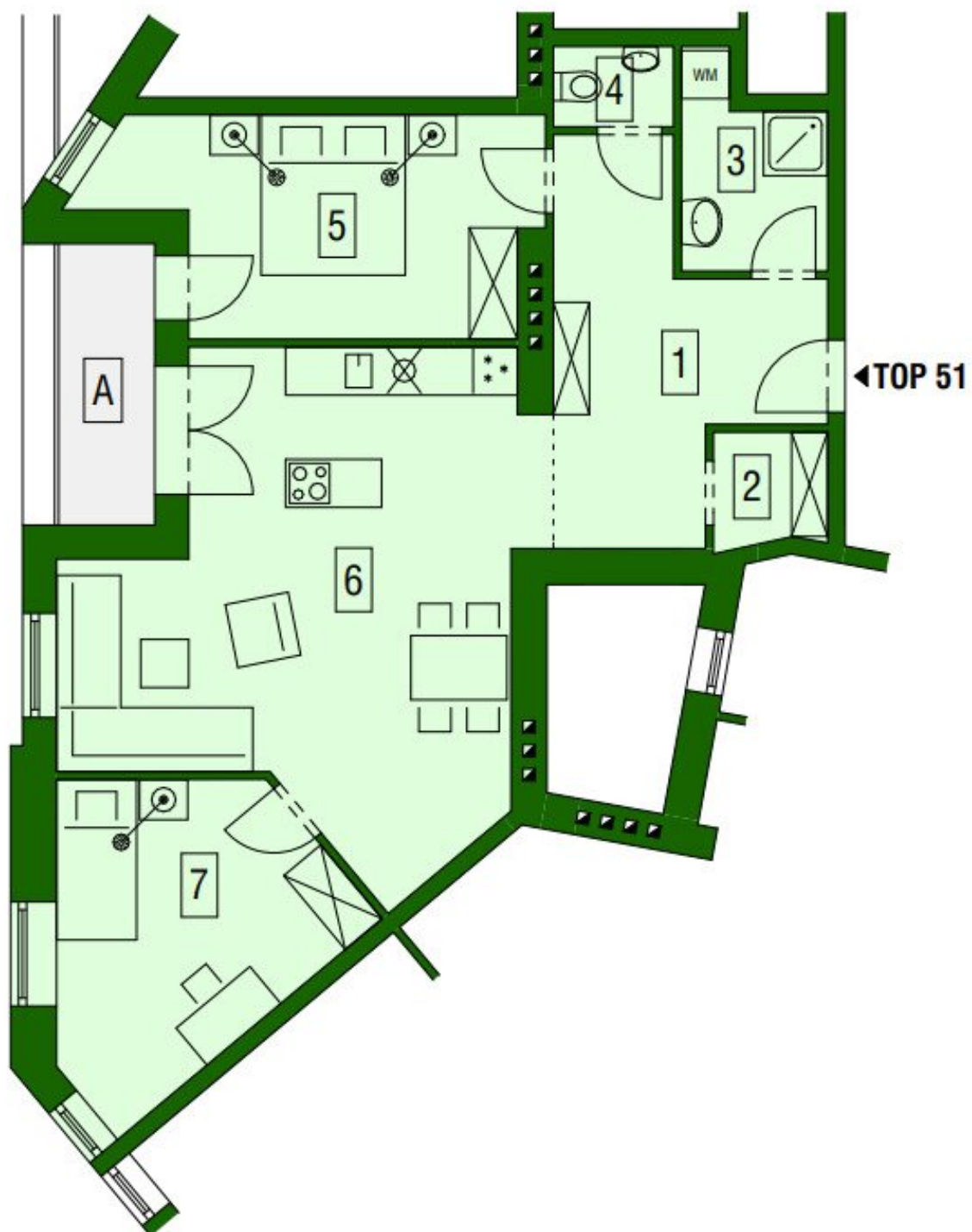
10 Jahre Adonia.

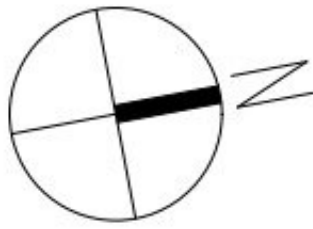
Immobilien sind unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

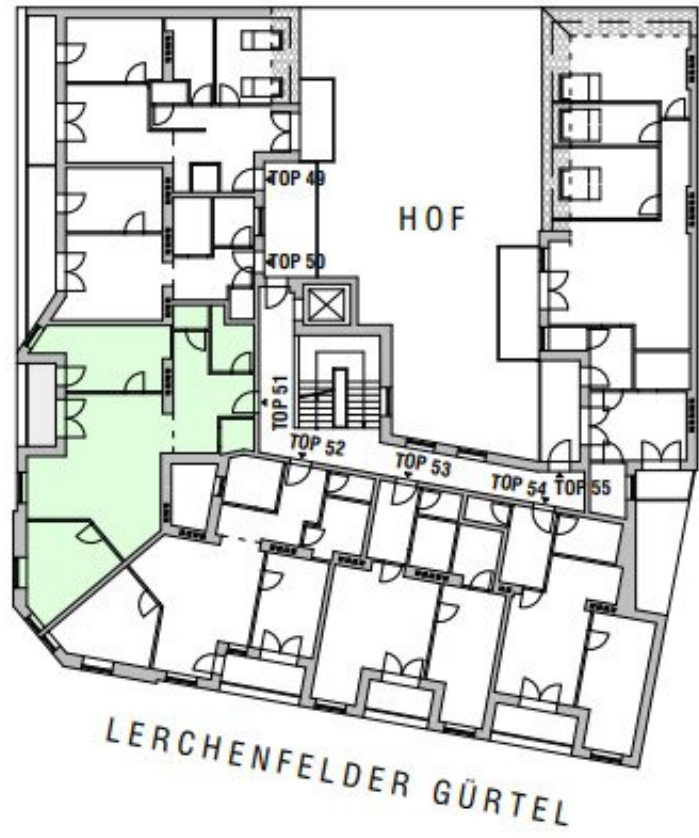


MENZELGASSE





MENZELGASSE



Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt diese neu errichtete **ca. 77m²** große **3-Zimmer Wohnung mit Loggia** in sehr guter Lage des **16. Wiener Gemeindebezirks**.

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

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Abstellraum
- Wohn-Esszimmer (wird mit Küche vermietet)
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Zimmer
- Zimmer
- Loggia

(siehe Plan und aktuelle Fotos)

Zustand:

Das Dachgeschoss wurde soeben neu errichtet. Es handelt sich um einen Erstbezug mit

Klimaanlage.

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Gaszentralheizung
- Klimaanlage

Haus:

Das Objekt befindet sich im **1. DG** eines **außergewöhnlich schönen Altbaus**.

Lage:

Der Standort befindet sich am Lerchenfelder Gürtel im 16. Wiener Gemeindebezirk (Ottakring). Diese zentrale Lage bietet eine ausgezeichnete Verkehrsanbindung und Infrastruktur.

Verkehrsanbindung:

- **Öffentlicher Verkehr:** Der Standort liegt in unmittelbarer Nähe zur U-Bahn-Linie U6 (Station Thaliastraße), sowie zu mehreren Straßenbahn- und Buslinien, die eine schnelle Verbindung in alle Teile Wiens ermöglichen.
- **Individualverkehr:** Die Lage am Gürtel erlaubt eine schnelle Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto als auch mit dem Fahrrad. Parkmöglichkeiten sind in der Umgebung vorhanden.

Infrastruktur:

- In fußläufiger Entfernung finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés sowie kulturelle Einrichtungen.
- Bildungseinrichtungen (Schulen, Universitäten) und Gesundheitsdienstleister (Ärzte, Apotheken) sind ebenfalls gut erreichbar.

Freizeit und Umgebung:

- Der nahegelegene Brunnenmarkt und Yppenplatz laden zum Verweilen ein und bieten eine breite Auswahl an kulinarischen und kulturellen Angeboten.
- Grünflächen wie der Kongresspark oder der nahegelegene Gürtel-Radweg bieten Raum für Erholung und Bewegung.

Diese Lage verbindet urbanes Leben mit hervorragender Erreichbarkeit und vielseitigen Freizeitmöglichkeiten, was sie sowohl für Geschäfts- als auch für Privatnutzungen attraktiv macht.

Preis:

Der **monatliche Mietpreis** für diese Wohnung beträgt **Euro 1.649.- (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 Kautions beträgt **4 Brutto-Monatsmieten** (Euro 6.600,-).

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 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.

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 <1.000m

Höhere Schule <1.000m

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 <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap