

**++Rarität++ Großartige Neubauwohnung in
GRÜNRUHELAGE – mitten in Döbling!**



Objektnummer: 60224

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	140,05 m²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Gesamtmiete	2.999,00 €
Kaltmiete (netto)	2.726,36 €
Kaltmiete	2.726,36 €
USt.:	272,64 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Rene Motamedi

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH
Leystraße 154/100
1010 Wien

T +4369910983719

























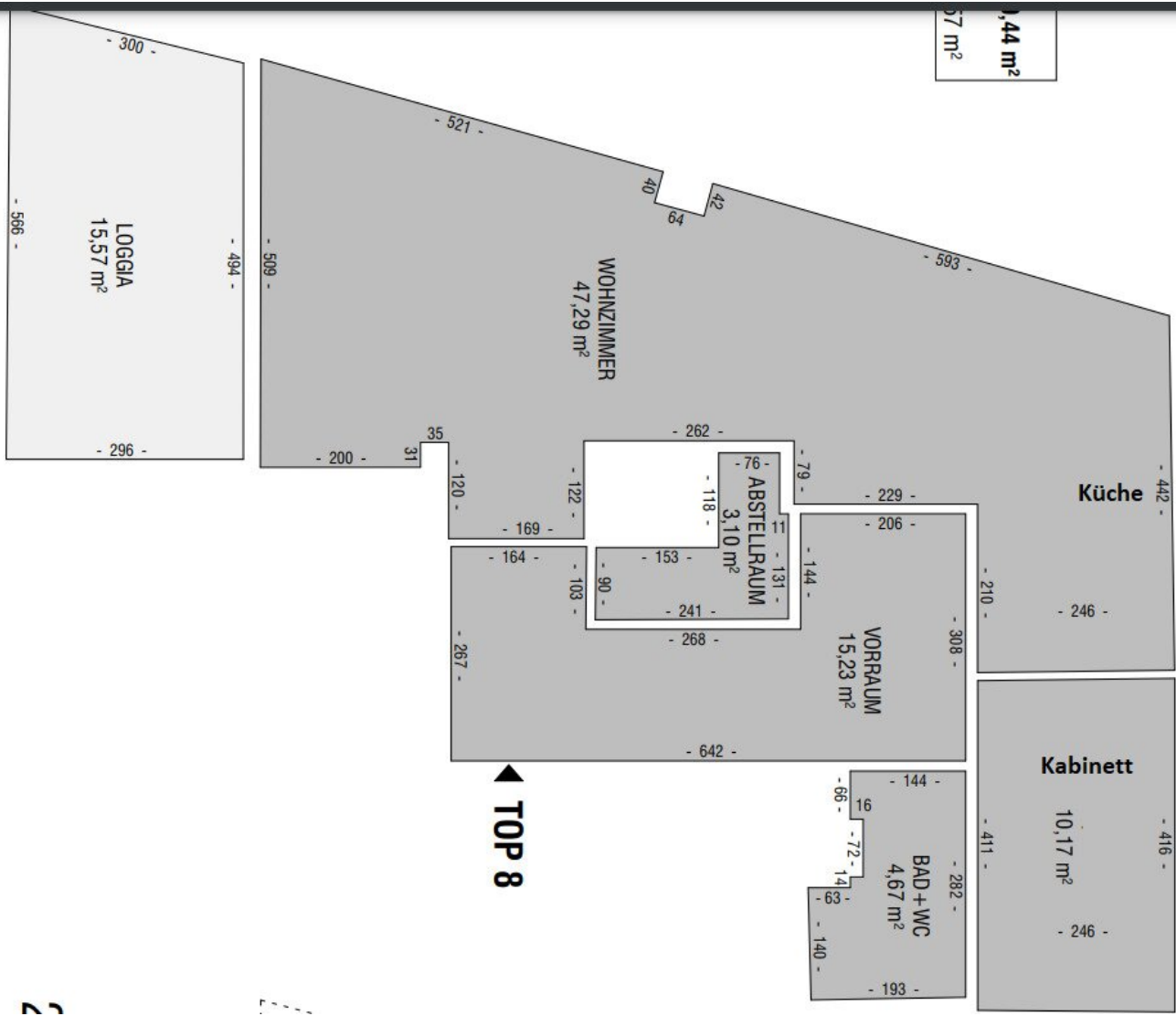




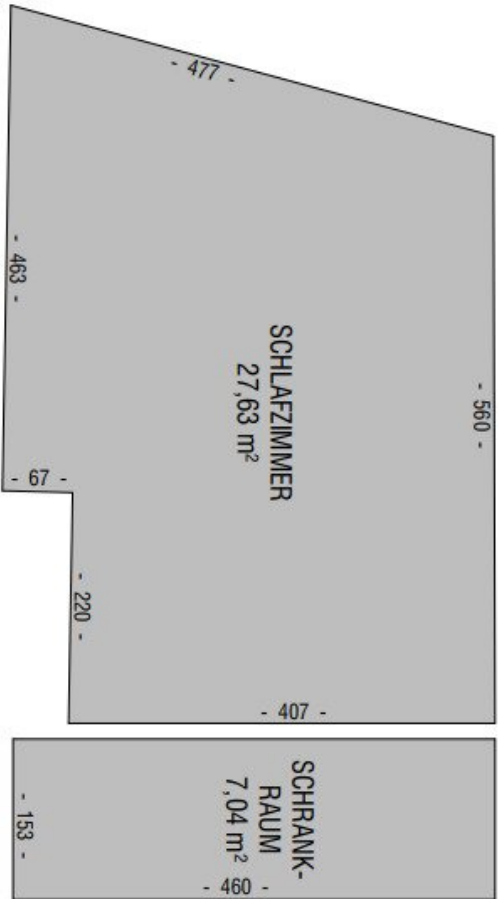




1,44 m²
57 m²



TOP 8



Objektbeschreibung

Helle 3-Zimmer-Maisonette-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Top-Lage des 19. Bezirks

Wohnfläche: ca. 140 m²

Terrasse: ca. 16 m²

Miete: € 3.100,- inkl. Betriebskosten und USt und Garage

Lage: Botschaferviertel, 19. Wiener Gemeindebezirk

Objektbeschreibung

Zur Miete steht eine großzügige Maisonette-Dachgeschosswohnung mit ca. 140 m² Wohnfläche und einer ca. 16 m² großen Terrasse. Die komplett hofseitig ausgerichtete Wohnung bietet Ruhe, Privatsphäre und einen traumhaften Blick ins Grüne. Sie befindet sich in einem gepflegten Wohngebäude mit Lift, der direkt ins Dachgeschoss sowie in die Tiefgarage führt. Ein Stellplatz ist in der Miete inkludiert.

Highlights

- **Wohnfläche:** ca. 140 m²
- **Terrasse:** ca. 16 m²
- **Lage:** Ruhiges und sicheres Botschaferviertel
- **Ausrichtung:** Hofseitig, mit Blick ins Grüne
- **Gebäude:** Baujahr ca. 1990, mit Lift und Tiefgarage
- **Stellplatz:** In der Miete inkludiert

Raumaufteilung

Ebene 1:

- Vorraum
- Badezimmer mit WC
- Kabinett
- Wohnküche (Küche wird vor Einzug auf Kosten des Vermieters eingebaut)
- Terrasse
- Abstellraum

Ebene 2:

- Badezimmer
- Separates WC
- Schlafzimmer
- Großer Schrankraum

(Details sind dem Vermessungsplan und Bildern zu entnehmen.)

Ausstattung

- **Bodenbeläge:** Hochwertiger Parkett

- **Badezimmer:** Modern verflies
- **Heizung:** Gaszentralheizung
- **Küche:** Wird vor Einzug auf Kosten des Vermieters neu eingebaut
- **Gebäude:** Gepflegt, mit Lift und direktem Zugang zur Tiefgarage

Preis und Konditionen

- **Monatliche Miete:** € 3.000,- inkl. Betriebskosten und USt (ohne Garage)
- **Zusätzliche Kosten:** Strom, Heizung und Wasser sind separat zu bezahlen
- **Kauti**on: 3 Brutto-Monatsmieten (€ 9.450,-)
- **Mietdauer:** 3 Jahre
- **Stellplatzmiete:** € 100,-/Monat

Lage und Infrastruktur

Die Wohnung liegt in der Langackergasse, einer der besten Wohngegenden Wiens, im exklusiven Botschafterviertel des 19. Bezirks. Die ruhige Umgebung bietet eine erstklassige Infrastruktur:

Nahversorgung:

- Supermärkte (Billa, Spar-Gourmet), Bäckereien
- Banken und Post

- Gastronomie: Café Cottage, Heurige

Bildungseinrichtungen:

- Kindergärten, Schulen und Gymnasien in unmittelbarer Nähe

Freizeit:

- Zahlreiche Grünflächen und Parks bieten Erholungsmöglichkeiten

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahn:** U4 (Heiligenstadt)
- **Straßenbahn:** Linie 37
- **Bus:** Linie 10A sowie Nachtbusse

Die ausgezeichnete Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Innenstadt und zentraler Punkte Wiens.

Besichtigungstermine

Bitte senden Sie uns für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins eine schriftliche Anfrage. Wir antworten verlässlich am selben Tag!

Sollten Sie **Fragen** haben oder einen **persönlichen Besichtigung** wünschen, zögern Sie bitte nicht mich zu kontaktieren.

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 und 2019 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

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.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m

Kindergarten <1.000m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m

Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <1.500m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap