

**++NEU++ Einzigartige Wohnung, BESTLAGE, 3-Zimmer
Zweitbezug mit Balkon - PORZELLANGASSE**



Objektnummer: 60371

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,46 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	1,00 m ²
Heizwärmebedarf:	20,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Gesamtmiete	2.199,00 €
Kaltmiete (netto)	1.806,15 €
Kaltmiete	1.999,09 €
Betriebskosten:	192,94 €
USt.:	199,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien









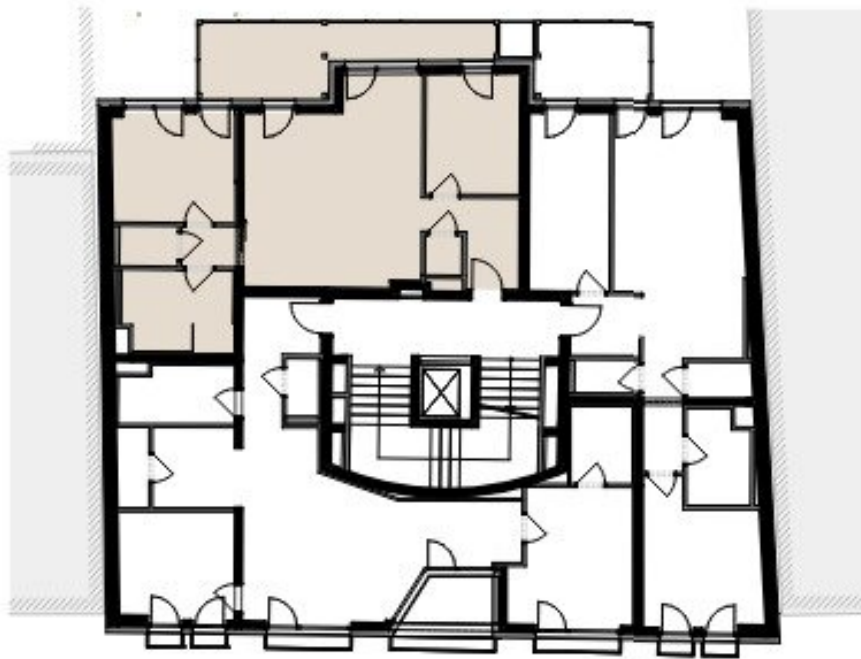




ADONIA

Immobilien





TOP 18

3-ZIMMER-WHG || 5. OG



Vorraum	5,70
Zimmer 2	10,18
Abstellraum	1,31
Wohnküche	30,27
Gang	1,94
WC	2,10
Zimmer 1	12,08
Bad	7,88

71,46 m²

Balkon	14,53
--------	-------

Objektbeschreibung

Moderne Neubauwohnung mit Loggia in absoluter Bestlage – 71 m² im 9. Bezirk

Zur **befristeten Vermietung** gelangt eine **toll aufgeteilte, ca. 71 m² große Neubauwohnung** mit **Balkon**, im **5. Stock** eines modernen Neubaus – gelegen in **absoluter Bestlage des 9. Wiener Gemeindebezirks**.

Highlights der Wohnung

- Top-moderne Ausstattung
- Perfekte Raumaufteilung
- Helle Wohnräume
- Balkon / Loggia
- Beziehbar ab **01.05.2025**

Raumaufteilung

Die Wohnung verfügt über einen **sehr durchdachten Grundriss** und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Großzügige Wohnküche mit Einbauküche
- Balkon / Loggia
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit Badewanne

(Siehe Grundrissplan)

Hinweis: Die Fotos stammen noch aus der Zeit vor der ersten Vermietung.

Ausstattung / Zustand

Die Wohnung ist hochwertig ausgestattet und in neuwertigem Zustand.

Zur Ausstattung zählen u.a.:

- Elegante Badezimmer mit Doppelwaschtisch
- Hochwertiger Parkettboden
- Fußbodenheizung (Fernwärme)
- Voll ausgestattete Küche
- Sicherheitstüren
- Klimaanlage (im Dachgeschoss)
- Elektrische Außenraffstores
- Türschließer
- u.v.m.

Verkehrsanbindung

Die Wohnung ist **exzellent an den öffentlichen Verkehr angebunden**:

- **U4 – Roßauer Lände** (in Gehdistanz)
- Straßenbahnlinien **D, 1, 5, 33**

Mietdetails

- **Gesamtmieta (inkl. BK & USt):** € 2.199,00 / Monat
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Optional:** Übernahme der vorhandenen Leuchten für € 3.000,-

Kontakt

Bei Fragen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Zögern Sie nicht, mich zu kontaktieren!

Das Kleingedruckte:

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 <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap