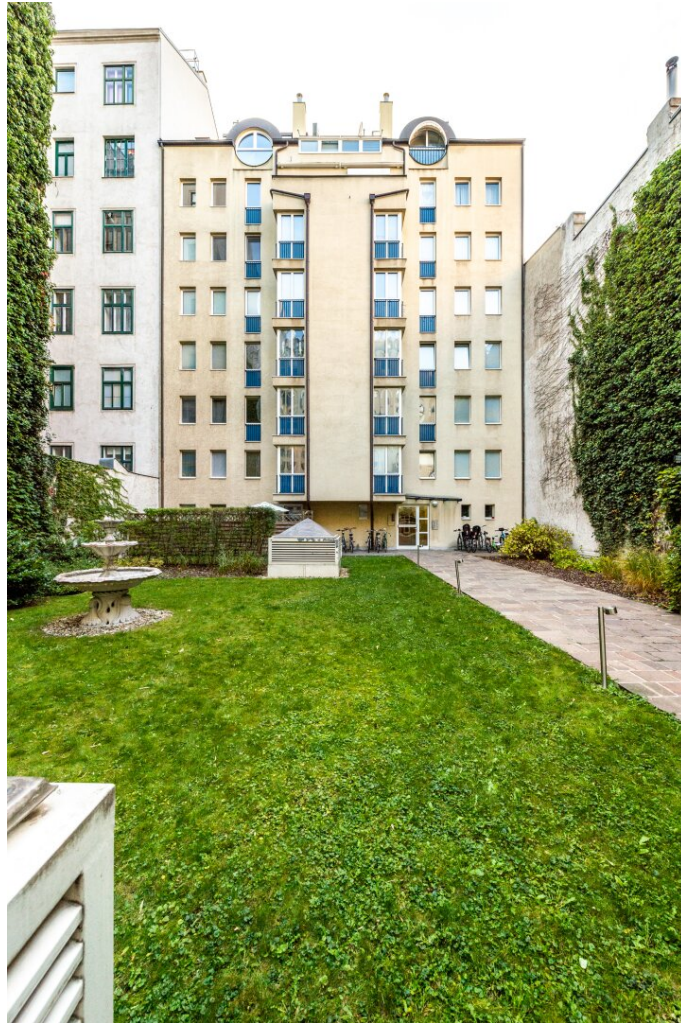


**++Ruhelage++ Porzellangasse, im Servitenviertel, Tolle  
1-Zimmer Neubauwohnung!**



**Objektnummer: 60284**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                |
|-------------------------------|--------------------------------|
| Adresse                       | Porzellangasse                 |
| Art:                          | Wohnung                        |
| Land:                         | Österreich                     |
| PLZ/Ort:                      | 1090 Wien                      |
| Zustand:                      | Gepflegt                       |
| Alter:                        | Neubau                         |
| Wohnfläche:                   | 39,54 m <sup>2</sup>           |
| Zimmer:                       | 1                              |
| Bäder:                        | 1                              |
| WC:                           | 1                              |
| Heizwärmebedarf:              | 89,10 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | 2,99                           |
| Gesamtmiete                   | 975,00 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 720,91 €                       |
| Kaltmiete                     | 813,04 €                       |
| Betriebskosten:               | 74,34 €                        |
| Heizkosten:                   | 67,22 €                        |
| USt.:                         | 94,74 €                        |
| Provisionsangabe:             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adonia Immobilien**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH

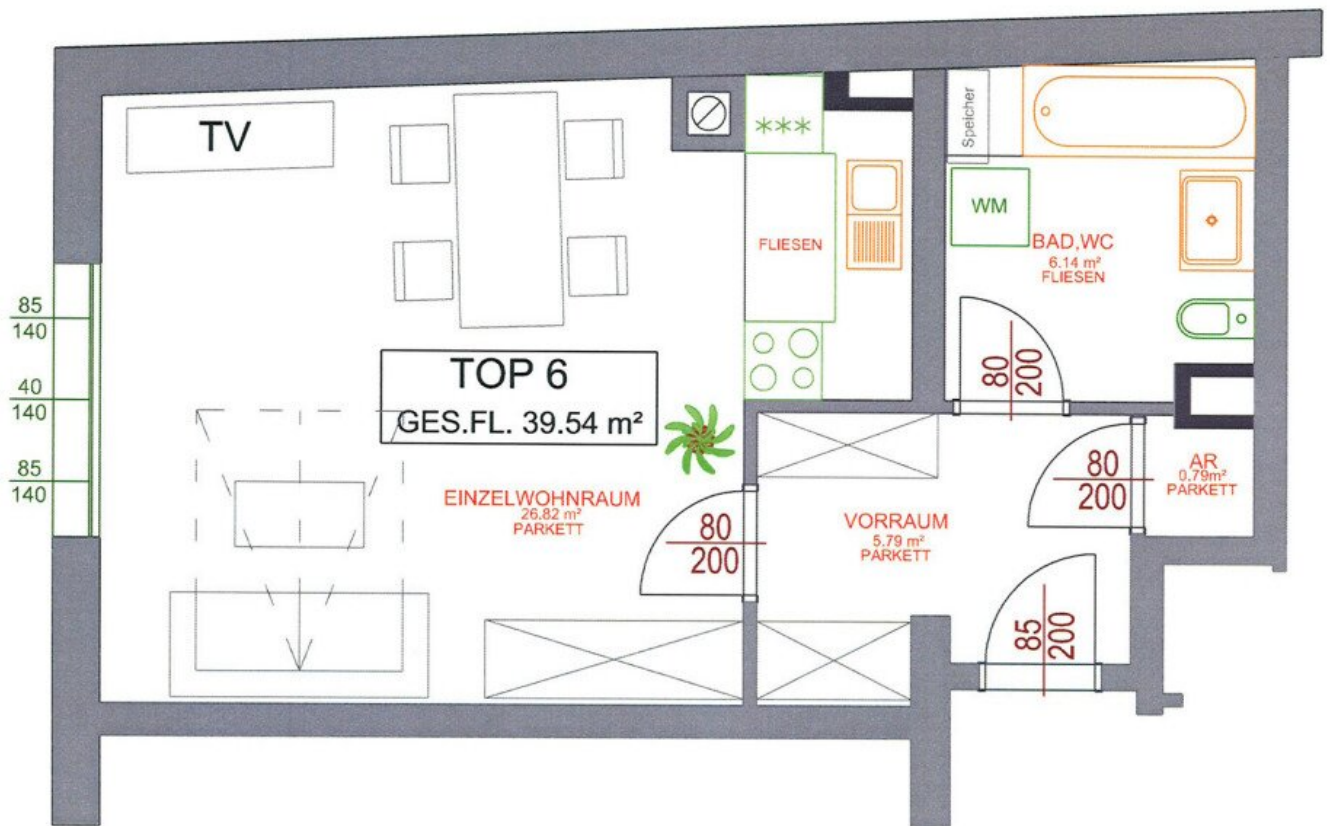












Ausstattung gem. Baubeschreibung, die dargestellte Möblierung ausgenommen Badewanne, Dusche, Waschbecken WC und Kücheneinzelteile ist nicht Bestandteil des Lieferumfanges.  
Alle dargestellten Gegenstände haben symbolischen Charakter. Die Wohnungsgrößen sind Größangaben und können sich durch die Detailplanung geringfügig ändern.



## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine sehr helle, **toll aufgeteilte 40m<sup>2</sup> große Wohnung** im 1. Stock eines sehr gepflegten Neubaus, **in absoluter Bestlage im 09. Wiener Gemeindebezirk**, inmitten des begehrten **Servitenviertels**.

### Raumaufteilung:

#### **guter Grundriss, RUHELAGE!**

- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne und WC
- Wohnzimmer mit Küche
- Abstellraum

(siehe Plan und Bilder einer Nachbarwohnung)

### **Zustand/Ausstattung:**

Die Wohnung befindet sich in einem gutem Zustand und ist derzeit noch bewohnt jedoch ab 01.06.2025 verfügbar. Das Objekt ist hochwertig ausgestattet:

- hochwertige Badezimmer
- Parkett
- uvm.

**Haus:**

Die Wohnung befindet sich im 1.Stock eines sehr gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses und ist über einen Lift erreichbar.

**Verkehrsanbindung:**

Die Wohnung ist über die U-4 Station Roßauer Lände sowie die Straßenbahnlinien D, 1, 5, 33 sehr gut öffentlich angebunden.

**Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten, Heizkosten und Ust.) beträgt 975,00 €

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kaution: 3 Monatsmieten

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

**Lage:**

Die mietgegenständliche Wohnung befindet sich in absoluter Bestlage, inmitten des Servitenviertels, in der Porzellangasse, 1090 Wien.

Fußläufig sind in der Umgebung zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken) sowie auch diverse Arztpraxen binnen weniger Minuten zu erreichen.

Die Lage kann als sehr gut bezeichnet werden. Direkt vor der Haustür befinden sich die Straßenbahnstationen 1 (Prater Hauptallee – Stefan-Fadinger-Platz) und D (Hauptbahnhof Ost - Nußdorf) sowie die Buslinie N 38. Somit kann die Wiener Innenstadt innerhalb von 10 Minuten erreicht werden. Auch die U4-Station Roßauer Lände und die Straßenbahnlinien 5 und 33 ermöglichen garantieren eine hohe Mobilität. Bereits nach 4 Minuten Fußmarsch erreicht man diese Haltestellen, die somit auch eine exzellente Anbindung ermöglichen.

Kindergärten, Schulen und Universitäten sind mit den obengenannten öffentlichen Verkehrsmitteln sehr gut angebunden. Die Wohnung liegt sehr nahe dem AKH, weshalb die Wohngegend bei Medizinstudenten, Ärzten sowie auch Krankenschwestern/pflegern sehr beliebt ist.

Die Wohnung liegt direkt neben dem Gartenpalais Liechtenstein somit mitten im Herzen des 9. Bezirkes. Durch die exzellente öffentliche Anbindung, können diverse Parks und Freizeitanlagen (Augarten, Donauinsel) in kürzester Zeit erreicht werden.

### **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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap