

NEU! Helle und ruhige 3-Zimmer-Neubauwohnung mit 7,5 m² Loggia und Ausblick! Top Lage & U-Bahn Nähe!



große Loggia 7,5 m²

Objektnummer: 1587/64710

Eine Immobilie von "gb-direkt" Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adolf-Schmidl-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	1976
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	103,00 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 63,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,30
Gesamtmiete	1.999,97 €
Kaltmiete (netto)	1.472,00 €
Kaltmiete	1.737,49 €
Betriebskosten:	173,57 €
Heizkosten:	84,33 €
USt.:	178,15 €

Ihr Ansprechpartner



Sadia Alperovits

“gb-direkt” Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH
Aßmayergasse 60 / 1
1120 Wien

H +43 660 380 72 32













Objektbeschreibung

GEMÜTLICHE Neubauwohnung mit 7,5 m² Loggia nahe AUGARTEN und U-Bahn!

3 Zimmer | ca. 95 m² Wohnfläche | 7,5 m² Loggia | Perfekte Raumaufteilung | Miete inkl. Heizung & Warmwasser | U-Bahn-Nähe | Ruhige Lage

Zur Vermietung gelangt eine lichtdurchflutete **3-Zimmer-Neubauwohnung** mit ca. **95 m² Wohnfläche** und einer großzügigen **Loggia (ca. 7,5 m²)** – ideal für entspannte Stunden im Freien.

Die Wohnung befindet sich in einer gefragten Wohngegend nahe dem **Augarten** und punktet mit ruhiger Lage sowie **ausgezeichneter Infrastruktur**.

Raumaufteilung – durchdacht & großzügig:

- Heller, einladender **Vorraum** als angenehmer Empfangsbereich
- Großzügiges **Wohnzimmer (ca. 27,5 m²)** mit direktem Zugang zur Loggia
- **2 Schlafzimmer** (ca. 17,5 m² & 13,5 m²) – vielseitig nutzbar
- **Separate Küche**, voll ausgestattet mit allen Geräten
- **Badezimmer mit Wanne & WC**
- Zusätzliches **separates WC**
- **Begehbare Abstellraum** mit viel Stauraum
- **Sonnige Loggia (ca. 7,5 m²)** – ideal zum Entspannen

Ausstattung – komfortabel & gepflegt:

- Hochwertiger **Dielenparkettboden**
- Moderne **Einbauküche** mit allen Geräten

- **Etagenheizung**
- **Loggia** als zusätzlicher Wohn- und Lebensbereich

Lage – urban & grün zugleich:

Die Wohnung befindet sich in zentraler Lage des 20. Bezirks und überzeugt durch eine ausgezeichnete Anbindung, gute Nahversorgung sowie vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

? Öffentliche Verkehrsanbindung

In wenigen Gehminuten erreichbar:

- **U6 Jägerstraße** (direkte Verbindung ins Zentrum)
- **Straßenbahnlinie 5**
- **Buslinien** in direkter Umgebung – ideale Anbindung in alle Richtungen

? Einkaufen & Nahversorgung

Alles für den täglichen Bedarf:

- Supermärkte wie **Billa, Lidl, Hofer**
- **DM, Bipa** und weitere in fußläufiger Distanz

? Gesundheit

- Diverse Allgemeinmediziner, Zahnärzte und Apotheken in unmittelbarer Umgebung

? Bildung

- Volksschulen und Gymnasien in Gehweite
- Universität Wien und TU mit Öffis schnell erreichbar

? Freizeit & Sport

- Der **Augarten** ganz in der Nähe: Joggen, Ballspielplätze, Kinderspielplätze, Beachvolleyball & Familienbad
- Kulturelles: Wiener Sängerknaben, Augartenpalais, Porzellanmanufaktur & Konzertsaal MuTh

MIETE:

Mietdauer: Nach Vereinbarung

Gesamtmiete inkl. USt.: **€ 1.900 + Heizung/Warmwasser: 100€ /Monalich.**

Kaution: 3 BMM

Provisionsfrei!

VEREINBAREN Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von dieser einzigartigen Wohnung!

BESICHTIGUNG:

Für Infos und Besichtigungstermine:

Ihr Ansprechpartner: Herr Sadia ALPEROVITS

Telefonnummer +43 660 380 7232

Email: sa@direktfinanzimmo.at

jederzeit zur Verfügung.

Anbieter: gb-direkt Finanzberatung & Immobilienhandel GmbH

Aßmayergasse 60/1, 1120 Wien.

Energieausweis wird vorgelegt.

Bitte haben Sie Verständnis, dass wir aufgrund der Nachweispflicht gegenüber dem Eigentümer nur Anfragen

mit vollständigen Kontaktdaten (NAME, TELEFON, EMAIL) beantworten können.

Die Informationen beruhen teilweise auf Angaben des Eigentümers und sind ohne Gewähr!
Wir haften daher nicht für deren Richtigkeit.

Irrtümer und Änderungen sowie Zwischenvermietung vorbehalten.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap