

**++NEU++ Fantastische 4-Zimmer Neubau  
Maisonettewohnung mit 13m<sup>2</sup> Terrasse!  
\*\*Luftwärmepumpe\*\***



**Objektnummer: 60754**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                |
|--------------------------------------|--------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                        |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                     |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1210 Wien                      |
| <b>Baujahr:</b>                      | 2025                           |
| <b>Zustand:</b>                      | Erstbezug                      |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                         |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 92,50 m <sup>2</sup>           |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                              |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                              |
| <b>WC:</b>                           | 1                              |
| <b>Terrassen:</b>                    | 2                              |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | 31,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 0,69                           |
| <b>Gesamtmiete</b>                   | 1.899,00 €                     |
| <b>Kaltmiete (netto)</b>             | 1.726,36 €                     |
| <b>Kaltmiete</b>                     | 1.726,36 €                     |
| <b>USt.:</b>                         | 172,64 €                       |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Rene Motamedi**

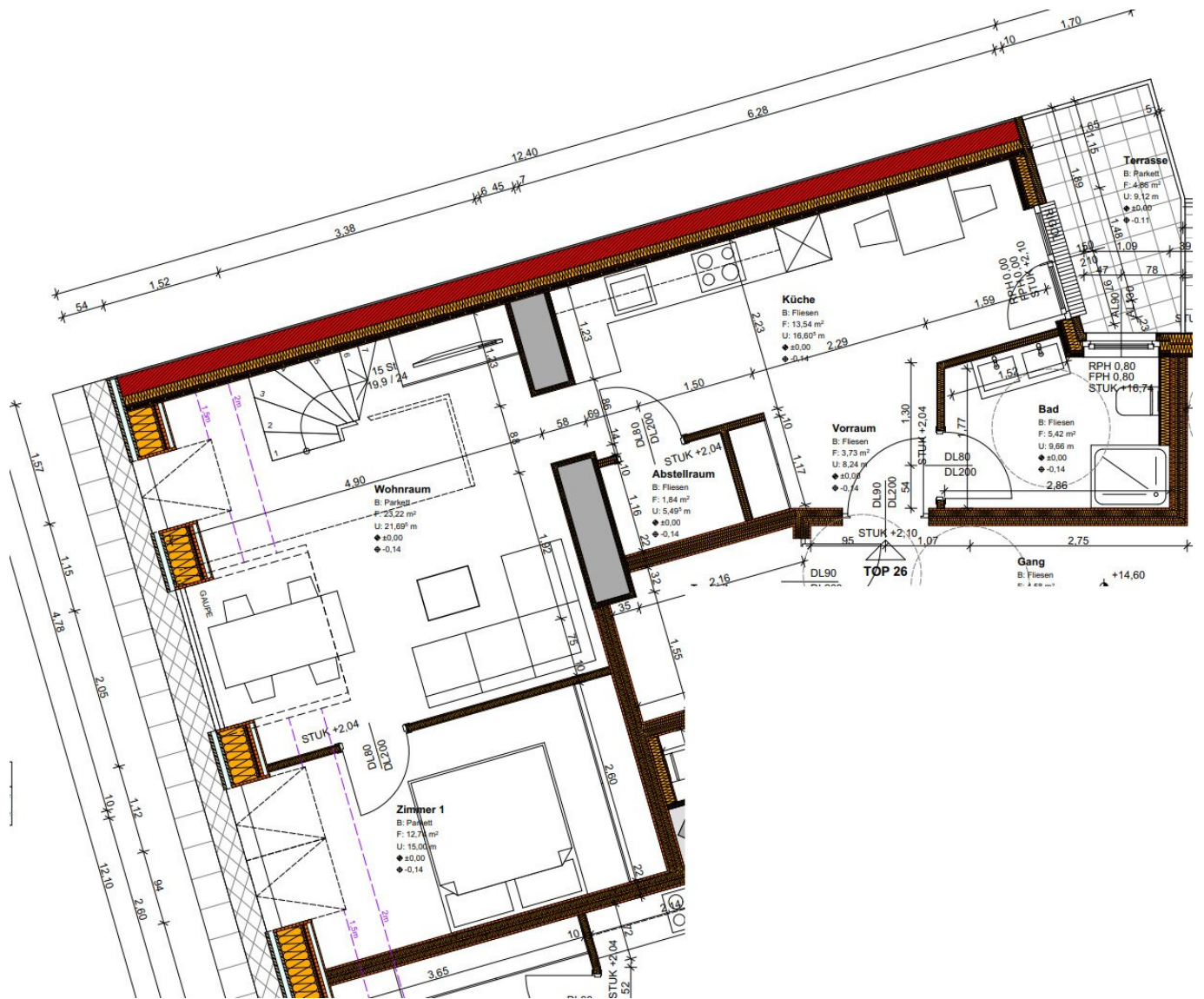
Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2

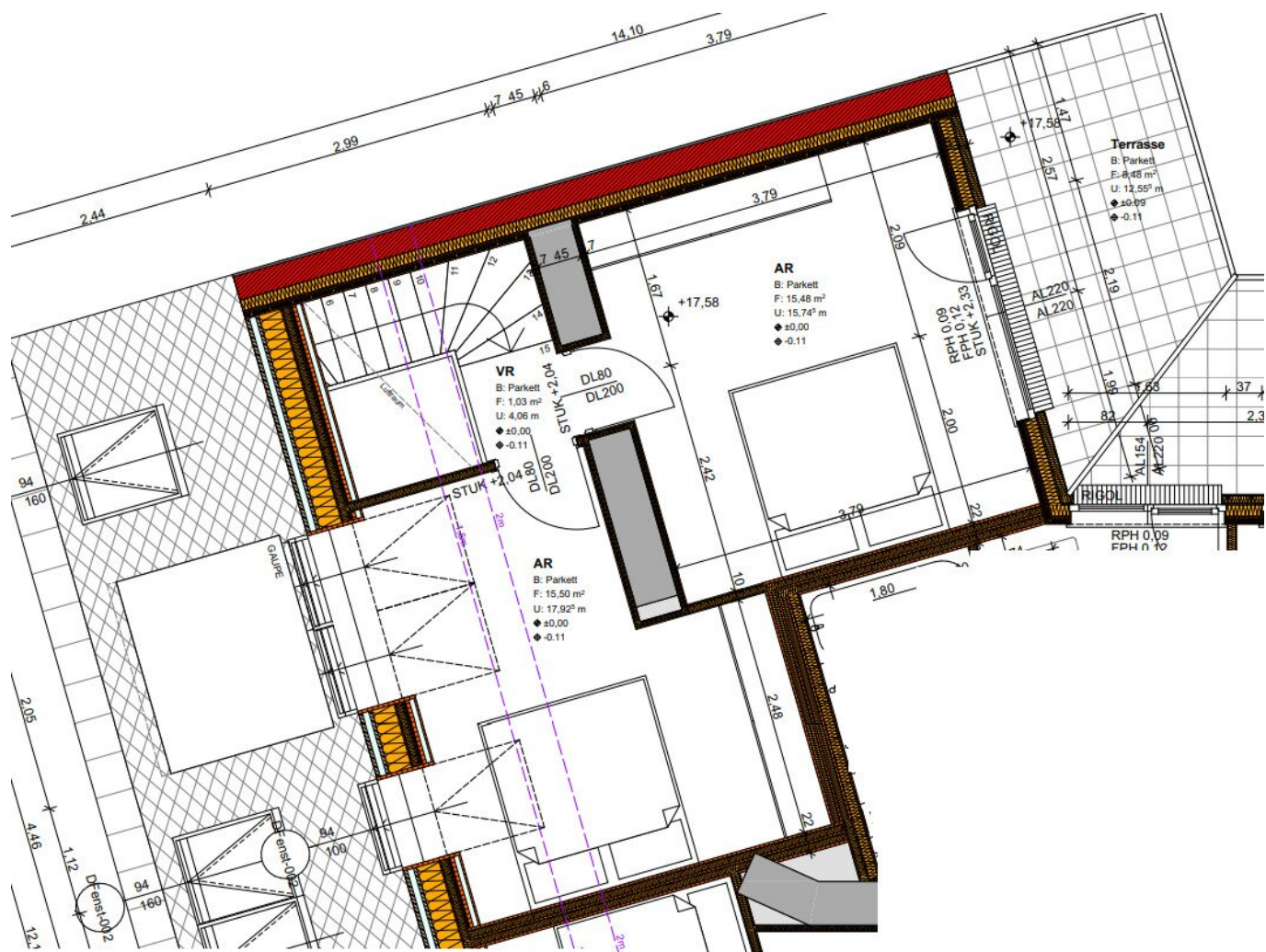












## Objektbeschreibung

Zur Miete gelangt eine ca. **93 m<sup>2</sup> große, neu errichtete 4-Zimmer-Maisonettewohnung mit Terrasse** im **Dachgeschoss** gepflegten Altbauhauses.

Die Wohnung bietet eine durchdachte Raumaufteilung, eine helle Atmosphäre und ruhiges Wohnen bei gleichzeitig **sehr guter Infrastruktur**.

**\*\*\*ZUR VEREINBARUNG eines BESICHTIGUNGSTERMINS lassen SIE uns BITTE JEDENFALLS eine schriftliche ANFRAGE am besten gleich mit Ihren TERMINWÜNSCHEN zukommen! (wir antworten verlässlich am selben Tag!)\*\*\***

**Raumaufteilung: TOP 26, Dachgeschoss (mit Klimaanlage)**

### **1.DG:**

- Vorraum
- Küche
- Badezimmer mit Dusche und WC
- Abstellraum
- Wohnzimmer
- Zimmer
- Terrasse

### **2.DG:**

- Zimmer
- Zimmer
- Terrasse

(siehe Plan u. Beispielfotos eines bereits fertiggestellten Objekts der selben Ausstattung)

### **Zustand:**

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

Ausstattungsdetails:

- Fußbodenheizung
- Parkettboden
- hochwertig ausgestattete Sanitärräume
- Klimaanlage
- Luftwärmepumpe (alle DG Einheiten werden über eine Wärmepumpe gespeist, jede Wohnung verfügt über einen eigenen Wärmezähler und es wird nach tatsächlichem Verbrauch abgerechnet)

### **Lage- und Verkehrsbeschreibung**

Die Wohnung befindet sich in der ruhigen und dennoch hervorragend angebundenen **Patrizigasse** im 21. Wiener Gemeindebezirk **Floridsdorf**. Diese Wohngegend vereint die Vorteile urbaner Infrastruktur mit angenehmer Wohnqualität im Grünen. Die unmittelbare

Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, kleinen Parks sowie einer ausgezeichneten Nahversorgung.

In fußläufiger Nähe befinden sich diverse Einkaufsmöglichkeiten wie **Supermärkte (z. B. BILLA, HOFER, Lidl)**, Apotheken, Banken sowie gemütliche Cafés und Restaurants. Für Familien ist die Lage besonders attraktiv: Kindergärten, Volksschulen und weiterführende Schulen sind ebenso gut erreichbar wie Freizeitmöglichkeiten im Freien – beispielsweise der nahegelegene **Donaupark**, das **Alte Donau Erholungsgebiet** oder der **Floridsdorfer Wasserpark**.

Auch medizinisch ist die Umgebung bestens versorgt: Mehrere Arztpraxen und das **Krankenhaus Nord – Klinik Floridsdorf** sind in wenigen Minuten erreichbar.

### **Öffentliche Verkehrsanbindung**

Die Wohnung punktet mit einer exzellenten Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- **Straßenbahnlinie 26** – Haltestelle nur wenige Gehminuten entfernt, verbindet direkt mit der U-Bahnlinie U1 (Kagraner Platz) sowie U6 (Floridsdorf).
- **Buslinien 28A und 29A** – sorgen für schnelle Verbindungen in umliegende Wohngebiete und Knotenpunkte.
- **Bahnhof Wien Floridsdorf** – ca. 10 Minuten mit den Öffis oder Fahrrad entfernt; hier stehen U-Bahn (U6), S-Bahn (S1, S2, S3, S7), Regionalzüge sowie zahlreiche Bus- und Straßenbahnlinien zur Verfügung.

### **Individuelle Verkehrsanbindung**

Für Autofahrer bietet die Patrizigasse ebenfalls Vorteile: Über die nahegelegene **Brünner Straße (B7)** gelangt man rasch ins Stadtzentrum sowie auf die **A22 Donauuferautobahn**, was eine ideale Anbindung an das Wiener Umland und das Autobahnnetz gewährleistet. Die Parkplatzsituation ist in der Umgebung als entspannt zu bewerten, Anrainerparken ist geregelt.

### **Preis:**

Die monatliche Bruttogesamtmiete (inkl. Umsatzsteuer) beträgt 1.899,-€

Die monatlichen Kosten für Strom, Heizung und Wasser sind **nicht** in der oben genannten Miete inkludiert und müssen gesondert bezahlt werden!

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 4 Jahre**.

**Kaution: 4 Brutto-Monatsmieten**

**Mietbeginn: 01.08.2025**

**Provisionsfrei!**

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

**Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins lassen Sie uns bitte jedenfalls eine E-Mailanfrage zukommen!**

**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 108€ 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 <1.000m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap