

**++PROVISIONSFREI++ Gut aufgeteilte 2-Zimmer  
Neubauwohnung mit Balkon, tolle LAGE in 1080!**



**Objektnummer: 61090**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1080 Wien
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,04 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	1,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,81
<b>Gesamtmiete</b>	1.474,97 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.221,68 €
<b>Kaltmiete</b>	1.340,88 €
<b>Betriebskosten:</b>	119,20 €
<b>USt.:</b>	134,09 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Adonia Immobilien**

Adonia Realitätenvermittlung GmbH















10 Jahre Adonia.

Immobilien sind  
unbeweglich.

Wir weiterhin nicht.

  
**ADONIA**  
Immobilien  
seit 2014



## Objektbeschreibung

### Wunderschöne 2-Zimmer-Neubauwohnung mit Balkon in Bestlage von 1080 Wien – Befristete Vermietung auf 5 Jahre

#### Objektbeschreibung:

Zur **befristeten Vermietung** gelangt eine **perfekt aufgeteilte ca. 61 m<sup>2</sup> große Neubauwohnung** mit **Balkon**, gelegen in einer der beliebtesten Lagen des **8. Wiener Gemeindebezirks**.

#### Besichtigung:

##### WICHTIG:

Zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins senden Sie uns bitte **unbedingt eine schriftliche Anfrage**, idealerweise **gleich mit Ihren Terminwünschen**.

*(Wir antworten verlässlich am selben Tag!)*

#### Raumaufteilung:

##### Toller Grundriss!

(siehe Grundrissplan und Fotos)

- Großzügiger Wohnbereich
- Separates Schlafzimmer
- Küche
- Badezimmer
- WC
- Balkon

## **Zustand / Ausstattung:**

Die Wohnung befindet sich in einem **sehr guten Zustand** und bietet **modernen Wohnkomfort**.

## **Haus / Gebäude:**

Die Wohnung liegt im **5. Stock eines gepflegten Neubau-Mehrparteienhauses** und ist bequem über **einen Lift** erreichbar.

## **Kosten:**

**Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten & USt.): 1.475,00 € / Monat**

**Befristung:** 5 Jahre

**Kaution:** 3 Bruttomonatsmieten

## **Lage:**

**Adresse:** Breitenfelder Straße, 1080 Wien

Die **Infrastruktur** und **öffentliche Anbindung** sind ausgezeichnet:

- **Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken, Post, Restaurants, Cafés und Ärzte** befinden sich **fußläufig in unmittelbarer Nähe**.
- Der **8. Bezirk** zählt zu den beliebtesten Wohngebieten Wiens.

## **Verkehrsanbindung:**

**Straßenbahnlinie 44:**

Nur **2 Gehminuten entfernt**, direkte Verbindung quer durch Wien.

**U-Bahn U6 – Alserstraße:**

In **6 Gehminuten erreichbar**, idealer Anschluss ans Wiener U-Bahn-Netz.

**Fahrzeit in die Wiener Innenstadt: ca. 15 Minuten mit den Öffis**

### **Umgebung / Infrastruktur:**

- **Wiener AKH und Medizinische Universität Wien:** In unmittelbarer Nähe – perfekt für Ärzte, Pflegepersonal oder Medizinstudenten.
- **Kindergärten, Schulen und Universitäten:** Ebenfalls sehr gut erreichbar.
- **Freizeitmöglichkeiten:** Zahlreiche **Restaurants, Bars** und **Grünflächen** laden zum Entspannen ein. Auch die **Donauinsel** ist öffentlich rasch erreichbar.

### **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 € 150 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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap