

**++Provisionsfrei++ TOP-Lage im 19. Bezirk, wunderschöne
2-Zimmer-Wohnung mit Terrasse!**



Objektnummer: 61391

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Saarplatz
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	75,15 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	32,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	1.975,00 €
Kaltmiete (netto)	1.607,57 €
Kaltmiete	1.795,45 €
Betriebskosten:	187,88 €
USt.:	179,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH



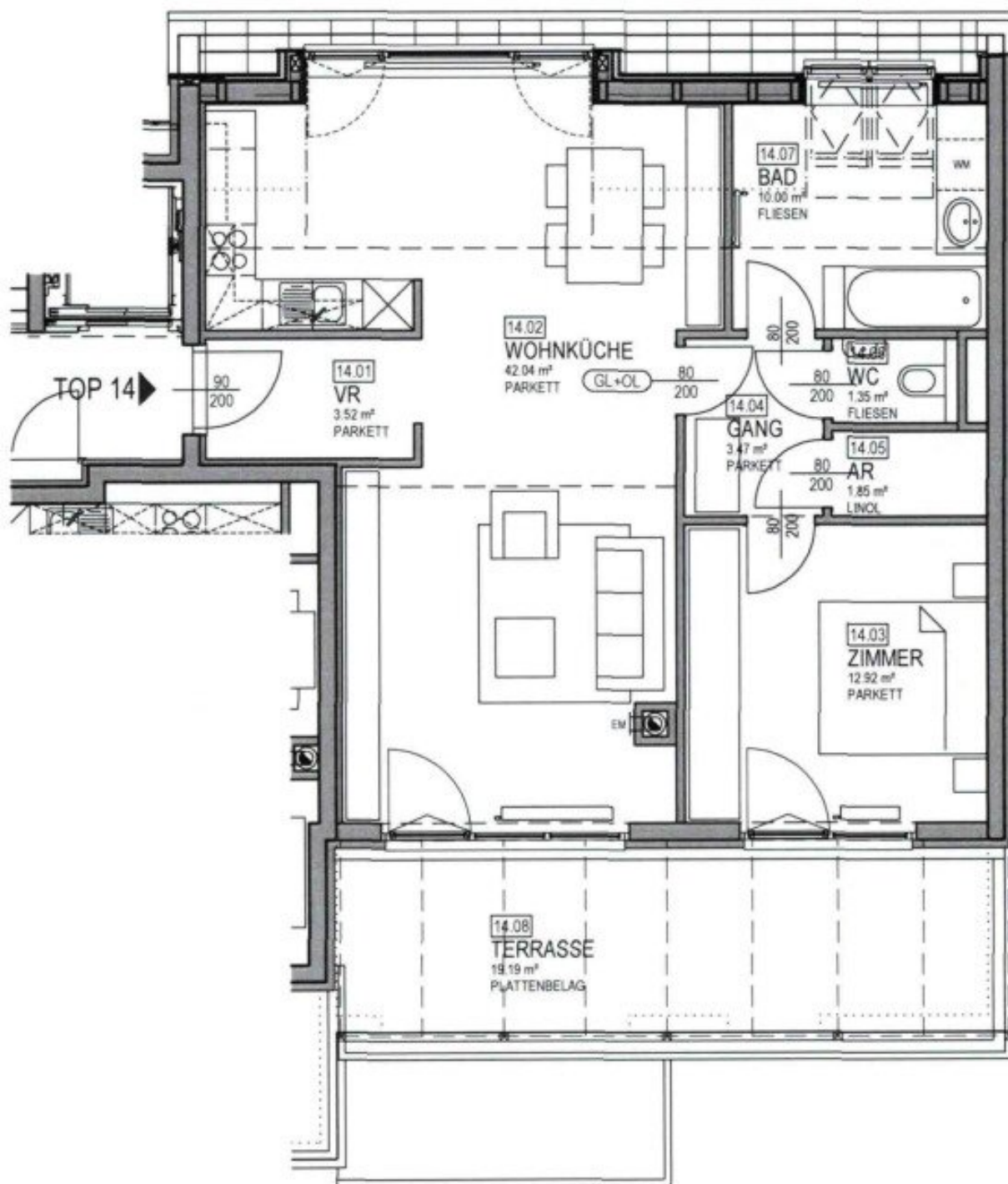












Objektbeschreibung

Helle 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Toplage Döbling

Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle, optimal aufgeteilte 2-Zimmer-Wohnung mit ca. 75 m² Wohnfläche und Terrasse. Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss eines sehr gepflegten Neubaus im 19. Bezirk.

Raumaufteilung

- Vorzimmer
- Badezimmer
- separates WC
- Abstellraum
- Wohnraum mit Kochnische
- Schlafzimmer
- Kellerabteil

(Siehe Plan und Fotodokumentation)

Ausstattung & Zustand

- ab sofort beziehbar
- hochwertige Ausstattung
- exklusive Bäder
- Parkettböden
- Aufzug im Haus
- gepflegtes, modernes Mehrparteienhaus

Hinweis: Untervermietung – insbesondere gewerblich (z. B. Airbnb, booking.com) – ist ausnahmslos untersagt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden Wiens, direkt am **Saarplatz** im 19. Wiener Gemeindebezirk Döbling. Dieser Standort verbindet urbanes Leben mit ruhiger Grünlage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine ausgezeichnete Wohnqualität, viel Grünraum und eine repräsentative Nachbarschaft aus. Nur wenige Gehminuten entfernt laden der **Wertheimsteinpark** sowie die weitläufigen Naherholungsgebiete am **Cobenzl, Kahlenberg und Leopoldsberg** zu Spaziergängen und sportlichen Aktivitäten im Freien ein. Gleichzeitig profitieren Bewohner von der hervorragenden Infrastruktur: In unmittelbarer Umgebung befinden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Apotheken, Banken sowie Restaurants und Cafés, die das tägliche Leben besonders angenehm machen.

Verkehrsanbindung

- Straßenbahnlinien D, 37 und 38 direkt am Saarplatz (schnelle Verbindung ins Stadtzentrum)
- Buslinie 39A mit Anschluss zur U4 Heiligenstadt
- Bahnhof Wien Heiligenstadt (S40, Regionalzüge, U4) in wenigen Minuten erreichbar
- Mit dem Auto: schnelle Anbindung über die Heiligenstädter Straße und A22

Kosten

- **Gesamtmiete (brutto, inkl. USt): € 1.496,48 / Monat**
- Betriebskosten: exkl. Strom, Heizung, Wasser
- **Tiefgaragenstellplatz: € 110 / Monat inkl. USt**
- **E-Parkplatz: € 130 / Monat inkl. USt (Stromverbrauch separat)**

Mietdauer

- Befristet auf 5 Jahre

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 <500m

Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <750m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap