

**++NEU++ Einzigartige 3-Zimmer-Wohnung in bester Lage
mit Loggia, Top 14**



Objektnummer: 62493

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien, Alsergrund
Baujahr:	2024
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,35 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	23,60 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	0,83
Gesamtmiete	2.549,00 €
Kaltmiete (netto)	2.084,12 €
Kaltmiete	2.317,27 €
Betriebskosten:	233,15 €
USt.:	231,73 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2











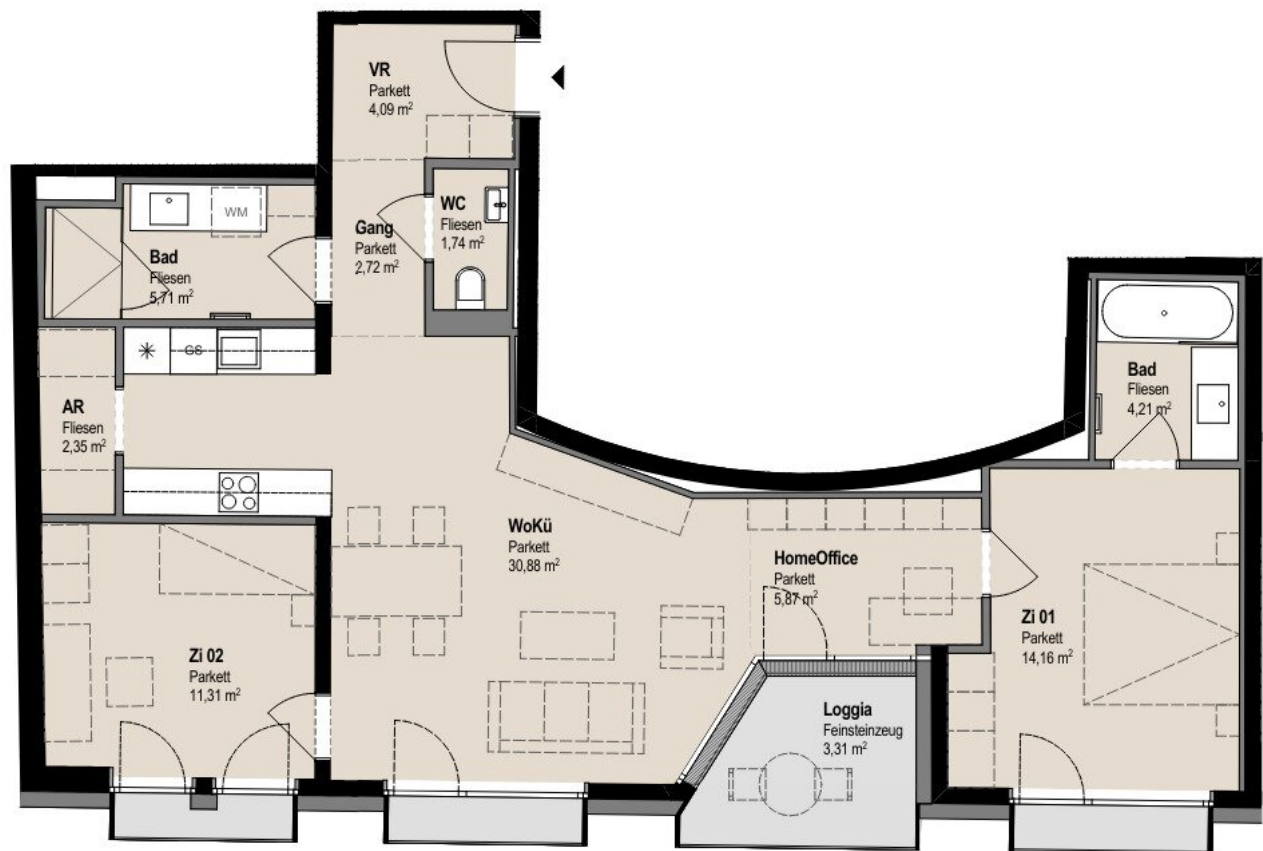


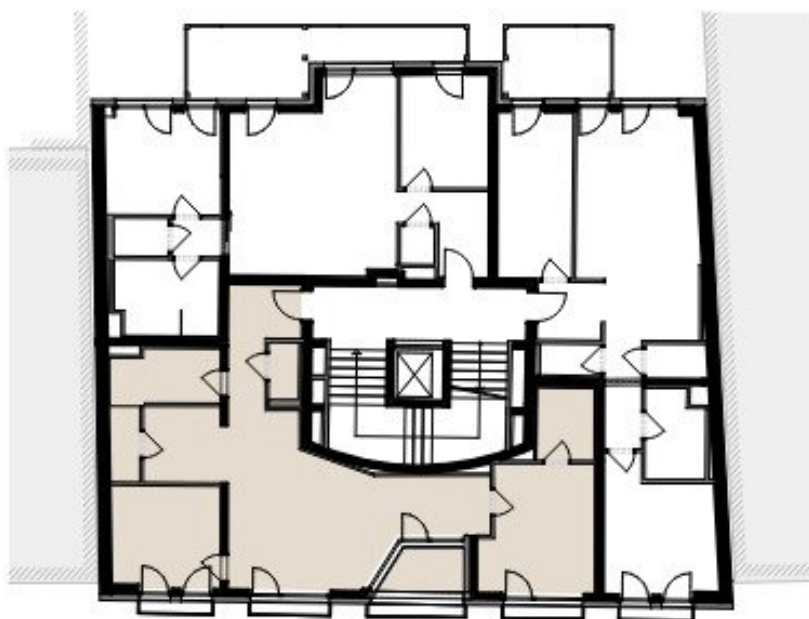




ADONIA

Immobilien





TOP 14

3-ZIMMER-WHG || 4. OG



Vorraum	4,09
Gang	2,72
WC	1,74
Bad	5,71
Wohnküche	30,88
Abstellraum	2,35
Zimmer 2	11,31
Home Office	5,87
Zimmer 1	14,16
Bad	4,21
Loggia	3,31

86,35 m²

Objektbeschreibung

Diese wunderbar aufgeteilte und sehr hochwertig möblierte **Neubauwohnung von ca. 86 m² mit Loggia im 4. Obergeschoss** eines Neubaus in absoluter Bestlage des 9. Bezirks in Wien steht befristet zur Vermietung.

Raumaufteilung – sehr durchdachter Grundriss!

- Vorzimmer
- Separates WC
- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Loggia
- Schlafzimmer
- Master-Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Badezimmer mit Dusche

(siehe Plan und Fotos vor Erstvermietung)

Zustand/Ausstattung:

Alle Wohnungen zeichnen sich durch eine sehr gute Ausstattung aus:

- Hochwertiges Badezimmer mit Doppelwaschbecken
- Hochwertiger Parkettboden
- Klimaanlage (Dachgeschoss)
- Elektrische Außenjalousien
- Türschließer
- Voll ausgestattete Küchen
- Sicherheitstüren
- Fußbodenheizung
- und vieles mehr.

Verkehrsanbindung:

Die Liegenschaft befindet sich in einer der begehrtesten Wohngegenden des 9. Bezirks, im charmanten Servitenviertel. Die Porzellangasse ist bekannt für ihre eleganten Gründerzeithäuser, das urbane aber ruhige Wohngefühl sowie ihre ausgezeichnete Nahversorgung. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Cafés, Restaurants, Delikatessläden, Boutiquen und alltägliche Nahversorger.

Erholungsräume wie der **Liechtensteinpark** und die Donaukanal-Promenade sind innerhalb weniger Gehminuten erreichbar und bieten vielfältige Freizeit- und Sportmöglichkeiten. Auch die Wiener Innenstadt liegt praktisch „um die Ecke“ und ist fußläufig oder mit dem Fahrrad schnell erreichbar.

Verkehrsanbindung

Die Adresse Porzellangasse 47 verfügt über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr:

- **Straßenbahnlinien 1, 5, 33 und D** – wenige Schritte entfernt, mit direkter Verbindung in die Innenstadt und zum Hauptbahnhof

- **U4-Station Rossauer Lände/Friedensbrücke** – ca. 7–8 Minuten zu Fuß
- **Buslinie 40A** – komfortable Erreichbarkeit umliegender Bezirke
- **Franz-Josefs Bahnhof (REX und S40)** – in kurzer Distanz erreichbar

Für den Individualverkehr besteht eine schnelle Anbindung an den **Gürtel**, die **Franz-Josefs-Brücke** sowie den **Donaukanal-Zubringer**, wodurch innerstädtische sowie überregionale Ziele optimal erreichbar sind.

Der Preis:

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt.) beträgt **€ 2.549,00**.

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kaution: 3 Monatsmieten

Mietbeginn: 01.02.2026

Bei Fragen oder Interesse an einer Besichtigung stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Das Kleingedruckte:

Für die Erstellung des Mietvertrags ist an die Hausverwaltung eine Gebühr von € 155 zu entrichten.

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den Angaben des Verkäufers und wurden von uns nicht selbst erhoben.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Sie im an Sie übermittelten Exposé sowie auf unserer Homepage. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass diese Vertragsbestandteil werden.

Der Schutz personenbezogener Daten ist uns wichtig und gesetzlich vorgeschrieben. Ihre personenbezogenen Daten werden gemäß den datenschutzrechtlichen Bestimmungen

verarbeitet. Auf unserer Homepage (unter Datenschutzinformationen) finden Sie eine Übersicht, die Sie über die wichtigsten Aspekte der Datenverarbeitung informiert.

Änderungen und Irrtümer 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 <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap