

**++PROVISIONSFREI++ Großzügige 4-Zimmer  
Neubauwohnung, tolle LAGE in 1080!**



**Objektnummer: 63097**

**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>	97,18 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	34,29 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	0,81
<b>Gesamtmiete</b>	2.299,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.868,91 €
<b>Kaltmiete</b>	2.090,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	221,09 €
<b>USt.:</b>	209,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



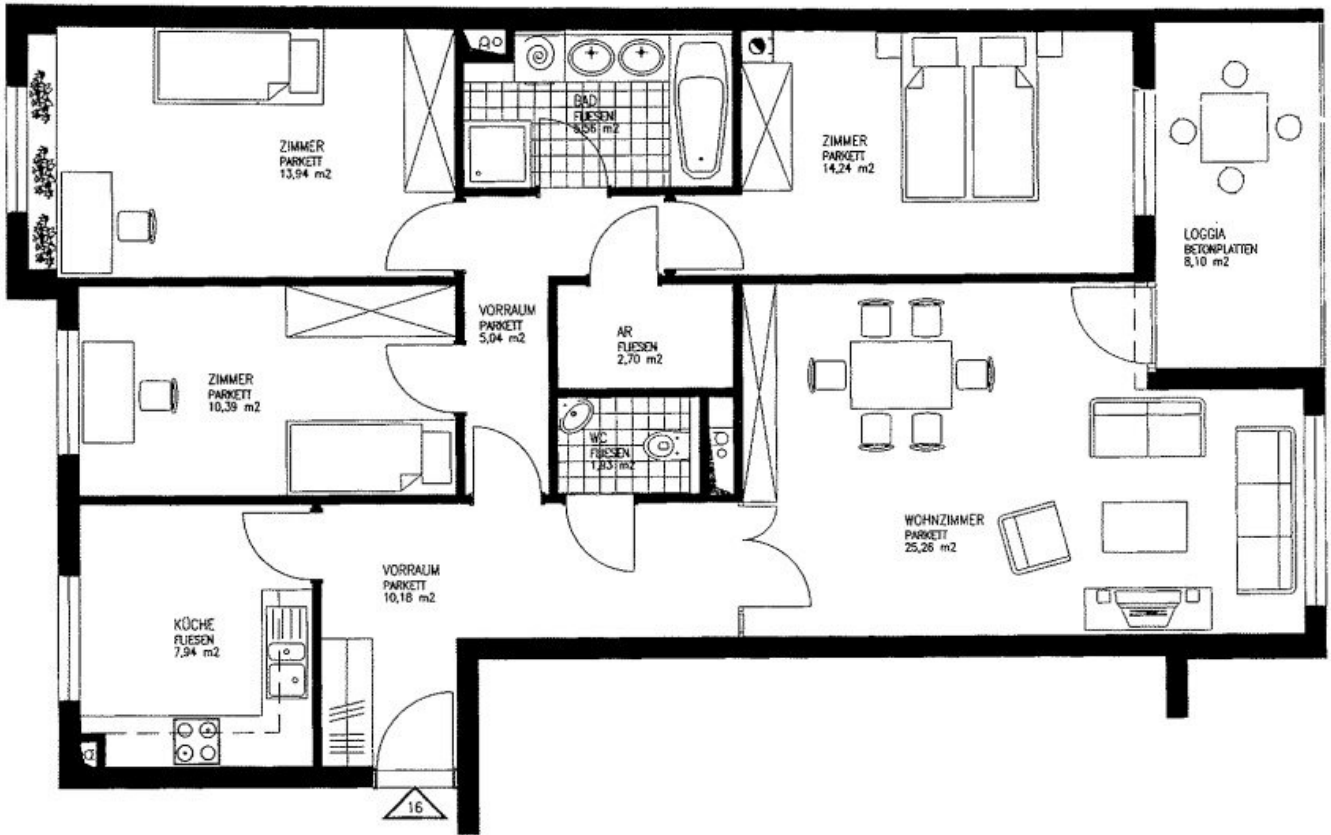
### Adonia Immobilien

Adonia Realitätenvermittlung GmbH  
Hohenstaufengasse 9/2  
1010 Wien









## Objektbeschreibung

### Großartige 97 m<sup>2</sup> Neubauwohnung mit Balkon in Bestlage des 8. Bezirks

#### Objektdetails:

Zur befristeten Vermietung gelangt eine perfekt aufgeteilte Neubauwohnung mit ca. **97 m<sup>2</sup> Wohnfläche mit Loggia**. Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens – im 8. Bezirk (Josefstadt).

**HINWEIS: Die Wohnung ist derzeit noch bewohnt und voraussichtlich erst ab September 2026 beziehbar!**

#### Besichtigungstermine:

Für die Vereinbarung eines Besichtigungstermins **bitte eine schriftliche Anfrage zu senden**. Wir antworten verlässlich noch am selben Tag!

#### Raumaufteilung:

- Vorraum
- getrennte Küche
- Wohnzimmer
- getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche und Badewanne
- Zimmer

- Zimmer
- Zimmer
- Loggia

*(Es handelt sich bei den Fotos um Beispielbilder einer anderen Wohnung im selben Haus mit ähnlicher Ausstattung. Die tatsächliche Aufteilung der Wohnung entnehmen Sie bitte dem Grundriss. )*

### **Zustand und Ausstattung:**

- Die Wohnung befindet sich in einem **guten Zustand** und ist **modern ausgestattet**.
- Das Gebäude ist ein gepflegtes Neubau-Mehrparteienhaus mit Lift.

### **Preisdetails:**

- **Monatliche Gesamtmiete:** € 2.299,- (inkl. Betriebskosten und USt.)
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Kaution:** € 6.897,-
- Mietbeginn: 01.09.2026

### **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in der **Breitenfelder Straße, 1080 Wien**, einem zentralen und beliebten Wohngebiet. Die Umgebung bietet eine **perfekte Infrastruktur**:

- **Supermärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und Geschäfte des täglichen Bedarfs** sind fußläufig erreichbar.
- **Ärzte, Schulen und Universitäten**, darunter das **AKH Wien** und die **Medizinische Universität Wien**, befinden sich in unmittelbarer Nähe.
- **Erholung & Freizeit:** Diverse Cafés, Bars und Restaurants laden zum Verweilen ein, und mit der guten öffentlichen Anbindung sind auch weiter entfernte Freizeitanlagen, wie z. B. die Donauinsel, schnell erreichbar.

### **Verkehrsanbindung:**

- **Straßenbahnlinie 44** (2 Minuten Fußweg) – verbindet Sie schnell mit anderen Stadtteilen.
- **U-Bahnlinie U6 (Station Alserstraße)** – nur 6 Minuten zu Fuß entfernt.
- **Schnelle Verbindung zur Innenstadt** (ca. 15 Minuten mit den Öffis).

**Zögern Sie nicht, sich bei Interesse zu melden. Wir freuen uns auf Ihre Anfrage!**

### **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 160€ 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 Auftraggeber 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.

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 <500m  
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