



**Oesterreich.Immobilien**  
Einfach suchen besser finden

Inserat ID: 6298

erstellt am : 06.09.2023

Objekttyp: 27

Vermarktungsart: Kauf

Gesamtkosten: 1542.34€

Straße:

1140 Wien

Wien Österreich

### Kontaktinformationen:

Phillip Phillip

Tel:

pp@adonia-immobilien.at

Wohnfläche: 83m<sup>2</sup>

## **++PROVISIONSFREI++ Premium 3-Zimmer Neubaumaisonette mit Garten, Balkon und Terrasse!**



**\*\*\*\*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!)\*\*\*\***

TOP 2: Zur befristeten Vermietung gelangt diese ca. 83m<sup>2</sup> große 3-Zimmer Neubauwohnung mit Garten, Balkon und Terrasse (ca. 50m<sup>2</sup>) in sehr guter Lage des 14. Wiener Gemeindebezirks gelegen.

Raumaufteilung: TOP 2, Hofgebäude, erster Stock, ruhig gelegen, 2. Etagen:

## Etage1:

Garten  
Vorraum  
getrenntes WC  
Badezimmer  
Wohnküche  
Balkon  
Schlafzimmer

## Etage2:

Schlafzimmer  
Schrankraum  
Terrasse

(siehe Plan u. aktuelle Fotos)

## Ausstattung:

Alle Wohnungen dieses Projekts wurden hochwertig ausgestattet. In allen Zimmern wurde ein wunderschöner Parkettboden verlegt, die Nassräume wurden hochwertig verfliest und mit Markenamaturen ausgestattet. Alle Wohnungen werden mittels Fußbodenheizung (Luftwärmepumpe-zentral) beheizt.

Das Haus wurde mit einer zentralen Luftwärmepumpe ausgerüstet sodass man zukünftig von Gas unabhängig ist.

## Zustand:

Die Wohnungen werden mit Küche im ERSTBEZUG vermietet. (siehe aktuelle Fotodokumentation)

## Gebäude:

Es handelt sich um einen hochwertigen Neubau mit einem Hofgebäude. Im Hintertrakt der Liegenschaft wurden praktische Geräteschuppen mit Gartenflächen geschaffen. Diese können zusätzlich erworben werden.

## Lage/Infrastruktur:

Das Projekt befindet sich in der Hütteldorfer Straße 303, 1140 Wien.

Alle Geschäfte des täglichen Bedarf befinden sich in Gehweite. Zugleich ist die unmittelbare Umgebung besonders "grün" und bietet viele Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.

## Verkehrsanbindung:

Durch die Straßenbahn (49, 52) und in weitere Folge die U-4 und den Bahnhof Penzing (R, S45,

S50) ist die kaufgegenständliche Wohnung exzellent an das öffentliche Netz angeschlossen und kann die Wiener Innenstadt in nur 25 Minuten erreicht werden.

Preis:

Die Miete für diese Eigentumswohnung beträgt EUR 1.799.-. (inkl BK UND HEIZ BZW WARMWASSERKOSTEN)

Die Kautions beträgt 4 BMM.

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!

Der IMMY ist die renommierteste Auszeichnung für Wiener Makler- und Verwalterbetriebe im Bereich Wohnimmobilien. Wir sind stolz den goldenen IMMY für das Jahr 2019 gewonnen zu haben!

Vielen Dank vor allem an unsere Kunden! Unser Unternehmen wurde auch zum Besten Start Up und in den Jahren 2015, 2018, 2019 und 2020 als Qualitätsmakler ausgezeichnet!

Bitte achten Sie darauf, dass Sie diese Immobilie, nach Ihrer Anfrage bei Adonia Immobilien, nicht auch bei einem anderen Immobilienmaklerbüro anfragen! Vielen Dank!

Nicht alle unsere Immobilien finden Sie auf den gängigen Plattformen. Wir freuen uns auf Ihren Besuch auf unserer Homepage unter [adonia.at](http://adonia.at)

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin! Unsere gesetzlichen Pflichten als Doppelmakler werden dadurch jedoch nicht beeinträchtigt. Irrtum und Änderungen vorbehalten.

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 Exposé 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. 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. Infrastruktur / Entfernungen  
Gesundheit &lt; 500m Apotheke &lt; 500m Klinik  
&lt; 2.000m Krankenhaus &lt; 1.000m Kinder &lt; Schulen  
&lt; 500m Kindergarten &lt; 500m Universität &lt; 2.000m Höhere Schule

&lt;3.500mNahversorgungSupermarkt &lt;500mBäckerei &lt;500mEinkaufszentrum  
&lt;3.500mSonstigeGeldautomat &lt;500mBank &lt;500mPost &lt;500mPolizei  
&lt;1.000mVerkehrBus &lt;500mStraßenbahn &lt;500mU-Bahn  
&lt;1.000mBahnhof &lt;1.000mAutobahnanschluss &lt;4.500mAngaben Entfernung  
Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap

## Eckdaten

Wohnfläche: 83m<sup>2</sup>

Zimmer: 3

Bäder: 1

Nutzungsart: Privatimmobilie

Heizungsart: Zentral

Befuerung: Luftwärmepumpe,

hwbwert: 33m<sup>2</sup>

fgeewert: 0.75m<sup>2</sup>

## Preisinformationen

Mietpreis (warm): 1542.34€

Nebenkosten: 123.9€

## Kontaktinformationen

Vorname: Phillip

Nachname: Phillip

E-Mail: [pp@adonia-immobilien.at](mailto:pp@adonia-immobilien.at)