

**++Provisionsfrei++ BESTLAGE des 2. Bezirks, 5 Zimmer  
Maisonette-Wohnung!**



**Objektnummer: 57890**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raimundgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	3.750,00 €
Kaltmiete (netto)	2.976,59 €
Kaltmiete	3.409,09 €
Betriebskosten:	432,50 €
USt.:	340,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH



















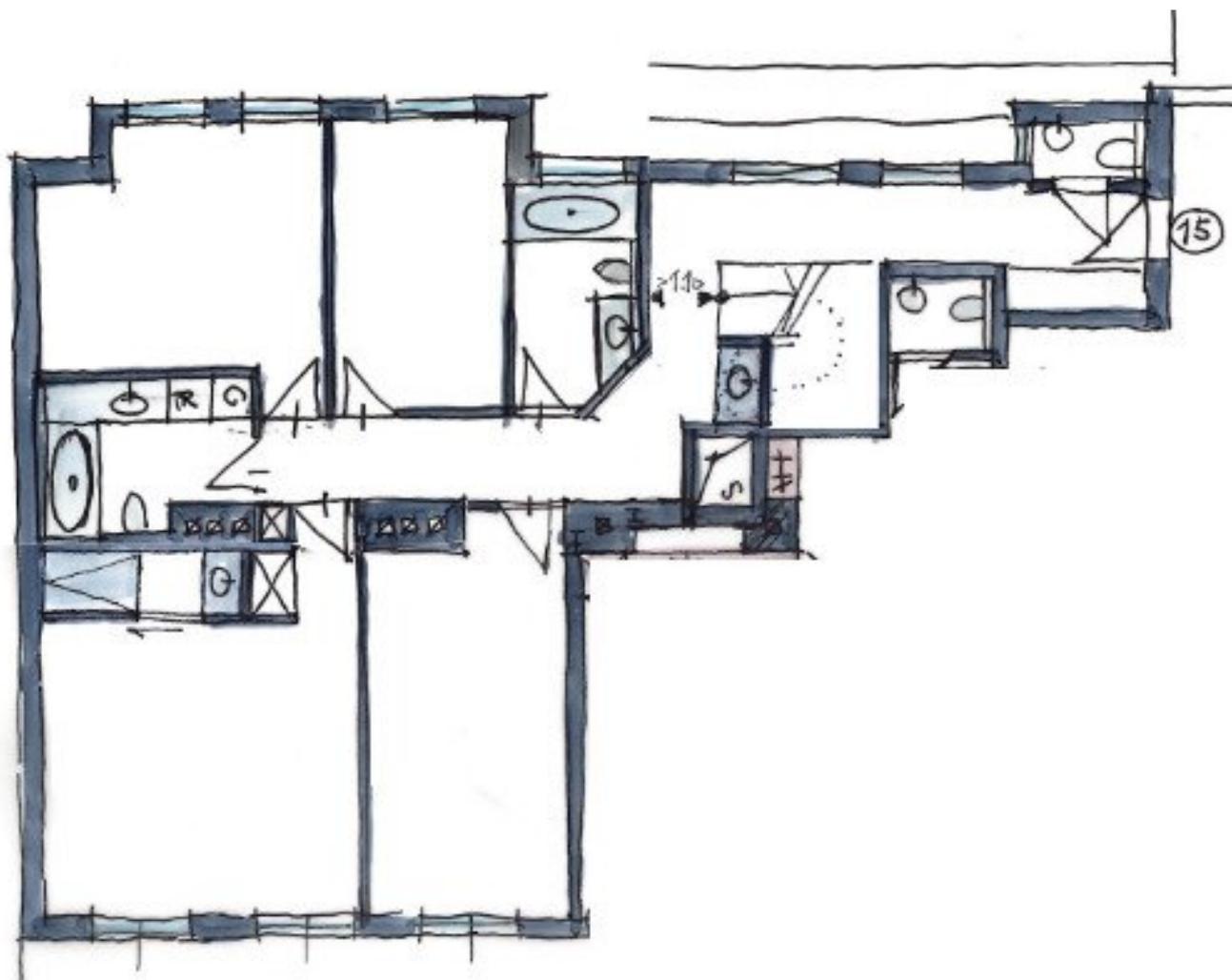


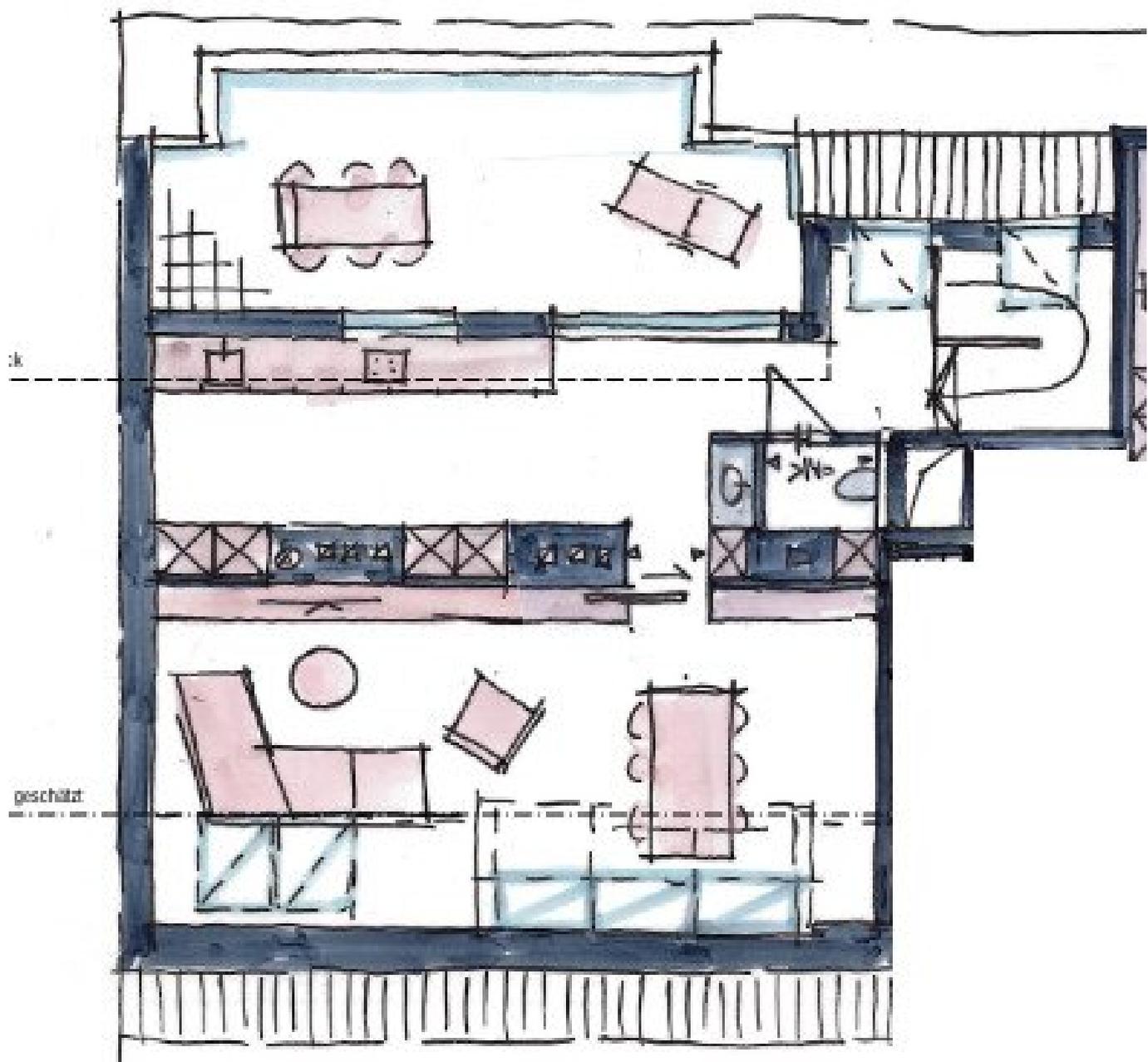




**ADONIA**

*Immobilien*





## Objektbeschreibung

Zur befristeten Vermietung gelangt eine helle, **toll aufgeteilte ca. 173m<sup>2</sup> große 5-Zimmer Dachgeschoss-Wohnung mit Terrasse** im neu ausgebauten Dachgeschoss eines sehr gepflegten Altbaus, **in Toplage des 2. Wiener Gemeindebezirks.**

### **tolle Raumaufteilung:**

#### **1. DG:**

- Vorraum
- 2 Badezimmer mit Wanne und WC
- Badzimmer mit Dusche
- getrenntes WC
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer
- Zimmer

#### **2. DG:**

- Wohn-Esszimmer
- Terrasse

(siehe Plan und aktuelle Fotos!)

### **Zustand/Ausstattung:**

Das Objekt wird als Erstbezug vermietet. Die Wohnung ist gut ausgestattet:

- hochwertige Badezimmer
- Parkett
- uvm.

### **Haus:**

Die Wohnung befindet sich im 1. und 2. DG eines sehr gepflegten Altbauhauses und ist über einen Lift erreichbar.

### **Lage:**

Die Infrastruktur u. die öffentliche Anbindung der Umgebung können als ausgezeichnet beschrieben werden. Alle Geschäfte des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Restaurants, Bekleidungsgeschäfte, Apotheken, Banken, Postfiliale) sowie auch diverse Allgemein- und Facharztpraxen befinden sich in der direkten Umgebung und können somit auch zu Fuß erreicht werden.

Der Augarten und Donaukanal sind nur einen Katzensprung entfernt und können als Naherholungsgebiet perfekt genutzt werden.

Wenige Gehminuten entfernt befindet sich die U2-Station Taborstraße sowie Bushaltestelle der Buslinie 5A (Nestroyplatz - Griegstraße) welche eine tolle Verbindung durch ganz Wien ermöglichen.

**Preis:**

Die monatliche Gesamtmiete (inkl. Betriebskosten und USt) beträgt Euro 3.750,00

Die Vermietung erfolgt befristet auf 5 Jahre.

Kaution: Euro 15.000,-

Mietbeginn ab sofort

Energiekosten (Strom und Gas) sind wie üblich nicht in der hier genannten Miete enthalten!

**Das Kleingedruckte:**

Wir weisen ausdrücklich auf unser wirtschaftliches Naheverhältnis mit dem Abgeber/ der Abgeberin hin!

Alle hier veröffentlichten Informationen basieren auf den uns von dem Abgeber/ der Abgeberin zur Verfügung gestellten Informationen und wurden nicht selbst erhoben.

Bei den veröffentlichten Fotos kann es sich um Beispielfotos handeln, die nicht das mietgegenständliche Objekt abbilden.

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 <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap