

**++Provisionsfrei++ Tolle 2-Zimmerwohnung in BESTLage  
des 2. Bezirks**



**Objektnummer: 58774**

**Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fischergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	69,70 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	1.698,99 €
Kaltmiete (netto)	1.544,54 €
Kaltmiete	1.544,54 €
USt.:	154,45 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

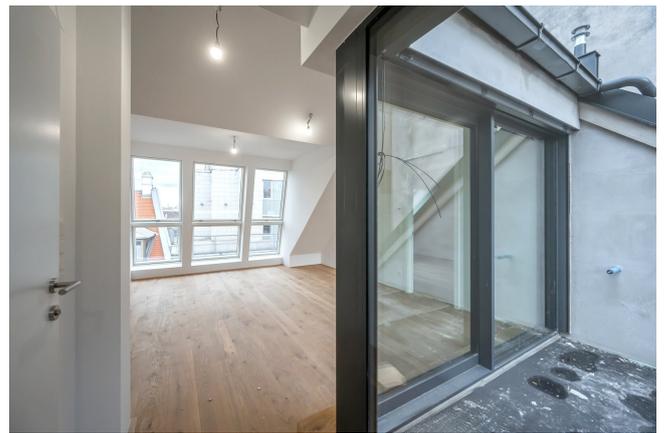


**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH  
Leystraße 154/100













## Objektbeschreibung

### Helle 2-Zimmer Neubau-Wohnung mit Terrasse in Toplage des 2. Wiener Bezirks

Zur **befristeten Vermietung** gelangt diese moderne, ca. 70 m<sup>2</sup> große Wohnung, die sich durch eine hervorragende Raumaufteilung und hochwertige Ausstattung auszeichnet. Perfekt für anspruchsvolle Mieter, die Wert auf Wohnqualität und Lage legen.

#### Highlights

- **Erstbezug:** Moderne Ausstattung und top Zustand
- **Terrasse:** Genießen Sie die frische Luft und den Ausblick
- **Tolle Raumaufteilung:** Ideal für Paare oder Singles
- **Perfekte Lage:** Nahe Donaukanal und Schwedenplatz

#### Raumaufteilung

- Vorraum
- Getrenntes WC
- Badezimmer mit Dusche
- Wohn-Esszimmer
- Schlafzimmer
- Terrasse

**Hinweis:** Siehe beiliegenden Plan und aktuelle Fotos

## Zustand und Ausstattung

Diese Wohnung wird als **Erstbezug** vermietet und überzeugt durch:

- **Hochwertige Badezimmerausstattung**
- **Parkettböden**
- Modernste Standards für ein komfortables Wohngefühl

## Das Haus

- Die Wohnung befindet sich im **2. Dachgeschoss** eines sehr gepflegten Altbauhauses.
- Das Gebäude ist mit einem **Lift** ausgestattet.

## Lage

Die Wohnung liegt in einer **begehrten Wohngegend** mit ausgezeichneter Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittelmärkte, Apotheken, Banken und Restaurants sind fußläufig erreichbar.
- **Medizinische Versorgung:** Diverse Allgemein- und Facharztpraxen in der direkten Umgebung.
- **Naherholungsgebiet:** Der **Donaukanal** ist nur einen Katzensprung entfernt und bietet perfekte Möglichkeiten zur Entspannung.

## **Öffentliche Verkehrsanbindung:**

- **U-Bahnstation Schwedenplatz (U1, U4):** Direkte Verbindung in die Innenstadt und darüber hinaus.
- **Buslinie 5A (Nestroyplatz – Griegstraße)**

## **Preis und Konditionen**

- **Monatliche Gesamtmiete:** EUR 1.699,- (inkl. Betriebskosten und USt)
- **Befristung:** 4 Jahre
- **Kaution:** EUR 8.500,-
- **Mietbeginn:** ab sofort

## **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 <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap