

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



Objektnummer: 59187

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raimundgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	157,00 m ²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	3.498,00 €
Kaltmiete (netto)	2.755,00 €
Kaltmiete	3.180,00 €
Betriebskosten:	425,00 €
USt.:	318,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Luca Schelodetz

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH











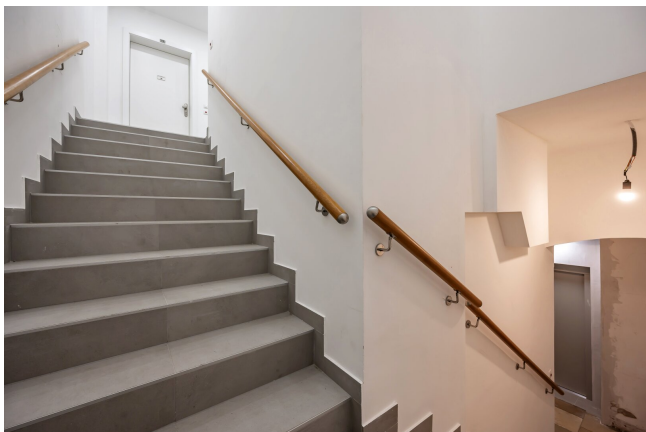




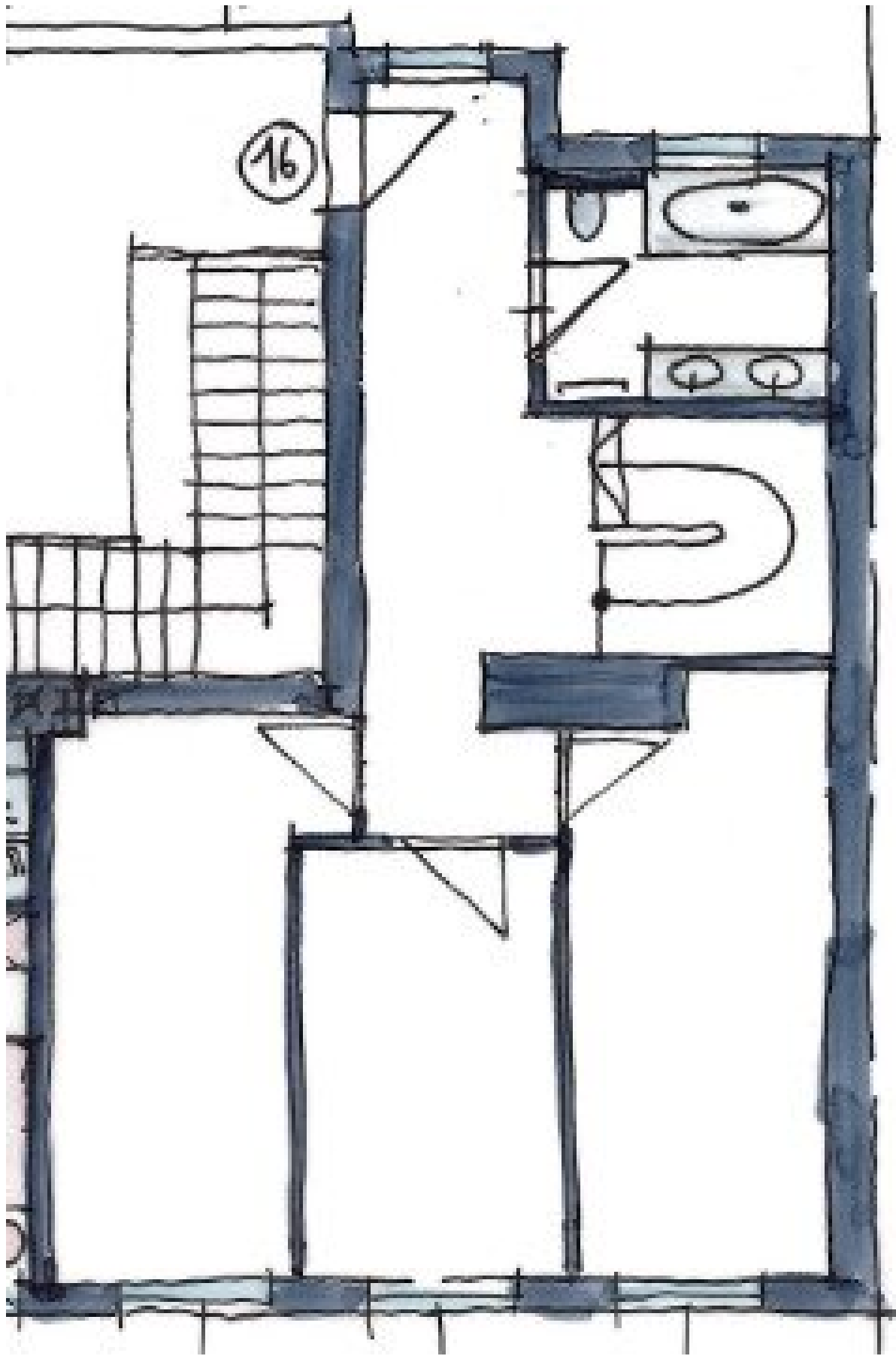


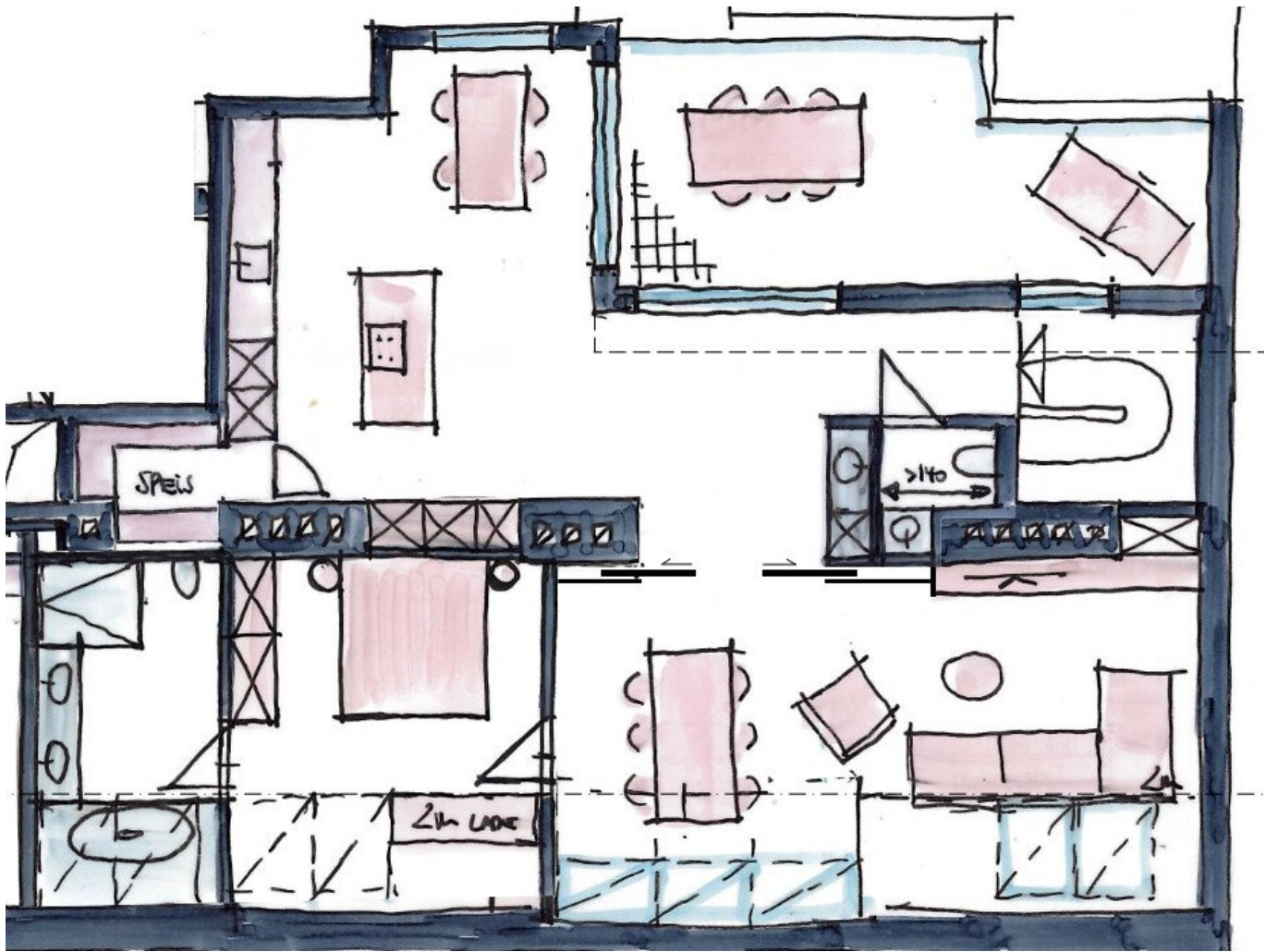












Objektbeschreibung

Exklusive 5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Terrasse in Toplage des 2. Wiener Bezirks

Zur **befristeten Vermietung** gelangt diese großzügige, ca. 170 m² große Dachgeschosswohnung mit Terrasse. Diese helle und modern ausgestattete Wohnung befindet sich in einem neu ausgebauten Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus und bietet erstklassigen Wohnkomfort.

Highlights

- **Erstbezug:** Frisch ausgebautes Dachgeschoss mit hochwertiger Ausstattung
- **5 Zimmer:** Ideal für Familien oder großzügiges Wohnen
- **Terrasse:** Privater Außenbereich für entspannte Stunden
- **Toplage:** Zentral und dennoch ruhig, in der Nähe von Augarten und Donaukanal

Raumaufteilung

1. Dachgeschoss:

- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne und WC
- 3 Zimmer

2. Dachgeschoss:

- Großzügiges Wohn-Esszimmer

- Getrenntes WC
- 1 Zimmer
- Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC
- Abstellraum
- Terrasse

Hinweis: Siehe beiliegenden Plan und aktuelle Fotos.

Zustand und Ausstattung

Diese Wohnung wird als **Erstbezug** vermietet und verfügt über:

- **Hochwertige Badezimmerausstattung**
- **Edle Parkettböden**
- Zusätzliche moderne Details für höchsten Wohnkomfort

Das Haus

- Die Wohnung befindet sich im **1. und 2. Dachgeschoss** eines Altbaus.
- Das Gebäude ist mit einem **Lift** ausgestattet und sehr gepflegt.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Gegenden des 2. Bezirks.

Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Supermärkte, Apotheken, Banken, Restaurants und Bekleidungsgeschäfte sind fußläufig erreichbar.
- **Freizeit:** Der **Augarten** und der **Donaukanal** bieten hervorragende Möglichkeiten zur Erholung und Freizeitgestaltung.

Öffentliche Verkehrsanbindung:

- **U-Bahnstation Taborstraße (U2):** Wenige Gehminuten entfernt
- **Buslinie 5A:** Verbindungen durch ganz Wien

Preis und Konditionen

- **Monatliche Gesamtmiete:** EUR 3.499 (inkl. Betriebskosten und USt)
- **Kaution:** EUR 14.586
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Mietbeginn:** Ab sofort

Hinweis: Energiekosten (Strom und Gas) sind nicht in der 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