

**\*\*++No Commission++ PRIME LOCATION in the 2nd District, 5-Room Maisonette Apartment!\*\***



**Objektnummer: 59282**

**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 <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	3.499,00 €
Kaltmiete (netto)	2.755,91 €
Kaltmiete	3.180,91 €
Betriebskosten:	425,00 €
USt.:	318,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Luca Schelodetz**

Bertrand Kaufmann Immobilienmakler GmbH















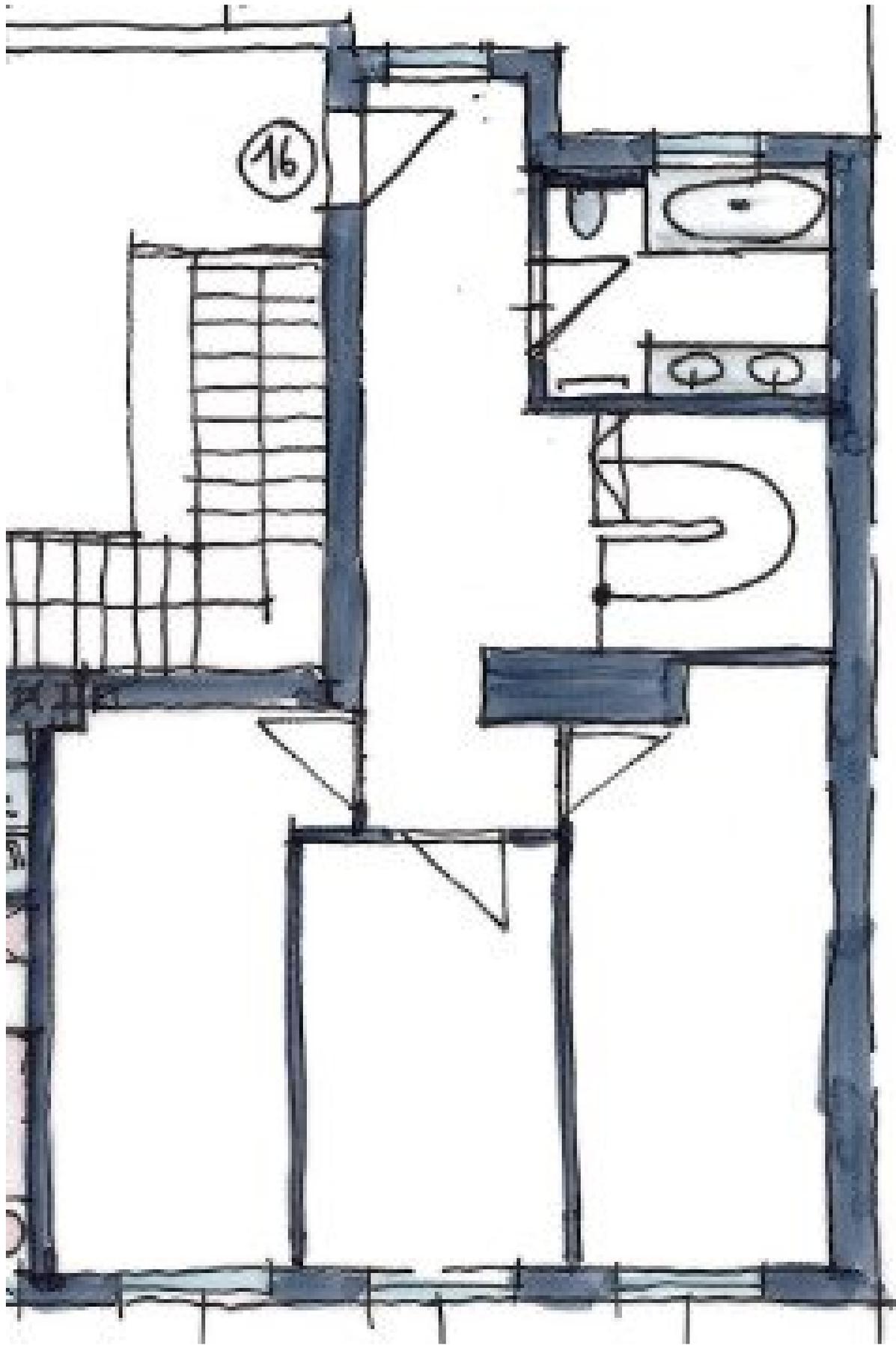


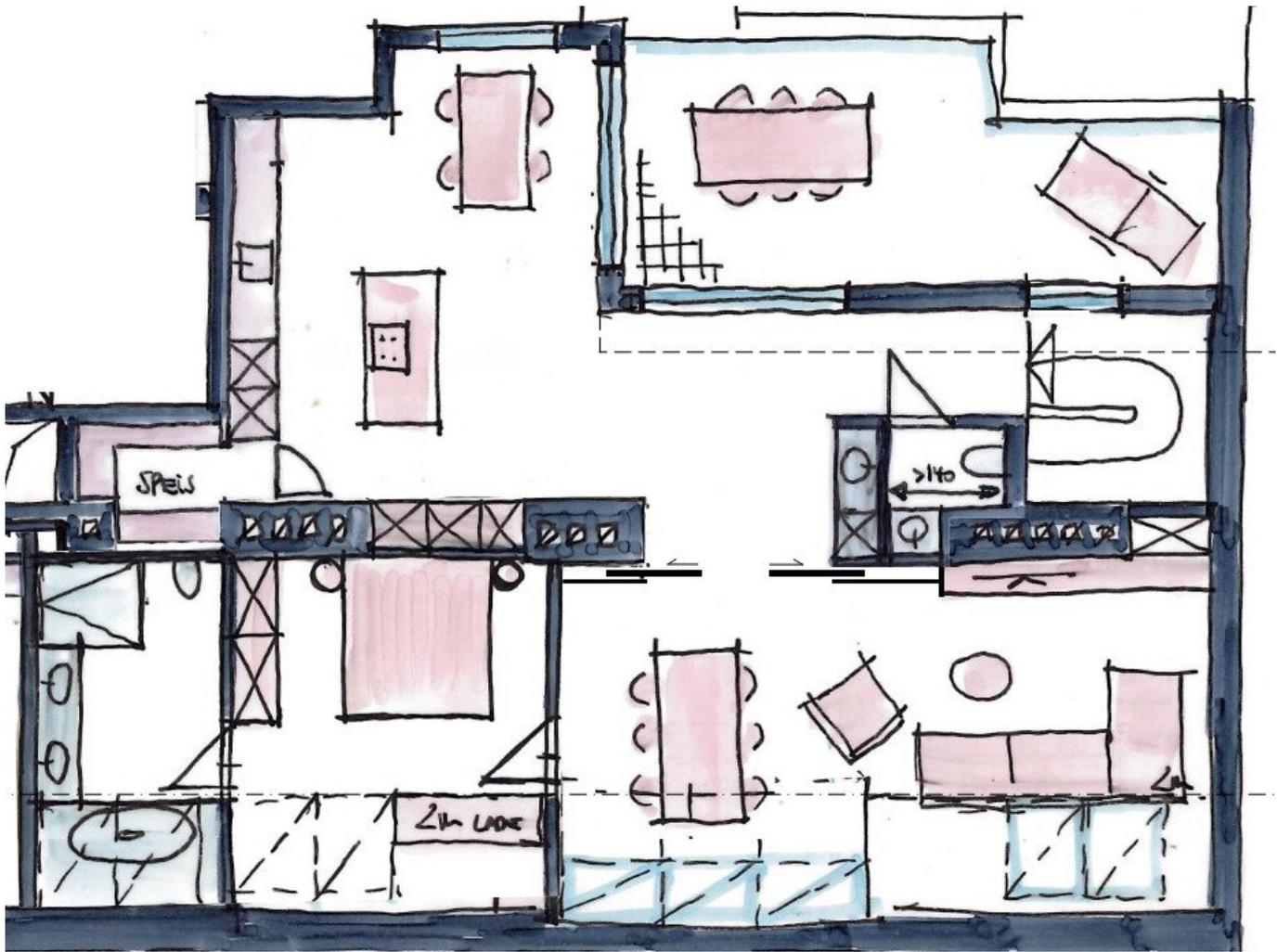












# Objektbeschreibung

## Exclusive 5-Room Penthouse Apartment with Terrace in a Prime Location of Vienna's 2nd District

This spacious penthouse apartment, approximately 170 m<sup>2</sup>, with a terrace, is now available for a fixed-term lease. Bright and modern, this apartment is located in a newly converted attic of a well-maintained historic building and offers premium living comfort.

### Highlights

- **Brand New:** Freshly renovated attic space with high-quality finishes
- **5 Rooms:** Ideal for families or generous living spaces
- **Terrace:** Private outdoor area for relaxation
- **Prime Location:** Central yet quiet, close to Augarten and Donaukanal

### Layout

#### 1st Floor of the Attic:

- Entrance hall
- Bathroom with tub and WC
- 3 bedrooms

#### 2nd Floor of the Attic:

- Spacious living-dining room

- Separate WC
- 1 bedroom
- Bathroom with shower, bathtub, and WC
- Storage room
- Terrace

*Note:* Please refer to the attached floor plan and recent photos.

## **Condition and Features**

This apartment is being rented as a first occupancy and includes:

- High-quality bathroom fixtures
- Elegant parquet floors
- Additional modern details for ultimate living comfort

## **The Building**

The apartment is located on the 1st and 2nd attic floors of a historic building.

The property is equipped with an elevator and is very well-maintained.

## **Location**

Situated in one of the most sought-after areas of Vienna's 2nd district.

## **Infrastructure:**

- **Daily needs:** Supermarkets, pharmacies, banks, restaurants, and clothing stores are all within walking distance.
- **Leisure:** Augarten and Donaukanal offer excellent recreational and leisure opportunities.

### **Public Transport:**

- **Taborstraße Station (U2):** Just a few minutes' walk
- **Bus Line 5A:** Convenient connections throughout Vienna

### **Price and Conditions**

- **Monthly Total Rent:** EUR 3,499 (including operating costs and VAT)
- **Deposit:** EUR 14,000
- **Lease Term:** 5 years
- **Available From:** Immediately

*Note:* Energy costs (electricity and gas) are not included in the stated rent.

### **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