

Großzügige 2-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit zwei Süd-Terrassen in absoluter Ruhelage



Objektnummer: 120980

Eine Immobilie von My Broker Immobilien GmbH

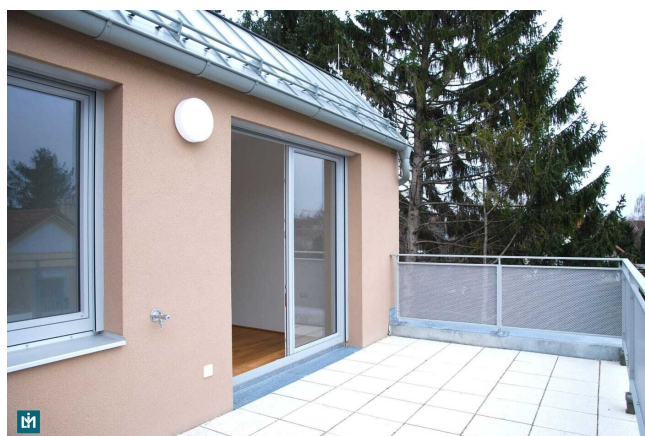
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Adam-Betz-Gasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	113,00 m ²
Nutzfläche:	150,00 m ²
Gesamtfläche:	150,00 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Keller:	3,80 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.499,00 €
Kaltmiete (netto)	1.058,43 €
Kaltmiete	1.362,73 €
Betriebskosten:	304,30 €
USt.:	136,27 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner











Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine **ca. 150 m² große, lichtdurchflutete Dachgeschosswohnung (inkl. ca. 37 m² südseitiger Terrassenfläche) in absoluter Ruhelage des 22. Bezirks (Donaustadt)**. Diese exklusive Immobilie vereint großzügiges Wohnen, hochwertige Bauweise und maximale Flexibilität – ideal für Paare oder Familien, die ein ruhiges Zuhause mit perfekter Anbindung suchen. Die gepflegte Wohnanlage umfasst nur wenige Einheiten, liegt in einer grünen Wohngegend und bietet ein familiäres, privates Ambiente.

Flexibles Raumkonzept nach Ihren Wünschen

Aktuell ist die Wohnung als großzügige 2-Zimmer-Wohnung gestaltet. Auf Wunsch wird die Immobilie vor Ihrem Einzug **mit Zusatzkosten für Sie in eine 3- oder 4-Zimmer-Wohnung umgebaut**. Der Eigentümer lässt die Anpassung professionell durchführen, sodass Sie ein Zuhause erhalten, das perfekt zu Ihrer Lebenssituation passt.

Exklusive Ausstattung & durchdachter Grundriss

Die Wohnung befindet sich im Dachgeschoss (selbstverständlich mit Lift) und überzeugt durch eine komplett zentrale Begehbarkeit aller Räume:

- **Wohnküche (ca. 54 m²):** Großzügiger Lebensbereich mit voll ausgestatteter Einbauküche und direktem Zugang zur ca. 21 m² großen, absolut uneinsichtigen Süd-Terrasse.
- **Schlafzimmer (ca. 20 m²):** Ruhige Oase mit Ausgang zur zweiten Terrasse (ca. 15 m²).
- **Badezimmer:** Moderne Ausstattung mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken und praktischem Waschmaschinenanschluss.
- **Separates WC:** Komfortabel mit eigenem Handwaschbecken.

- **Vorraum:** Großzügiger, einladender Eingangsbereich.

Die Wohnräume sind mit edlem, geöltem Parkett ausgestattet. Die beiden sonnigen Süd-Terrassen sind komplett uneinsichtig und verfügen über einen eigenen Wasseranschluss – ideal für Pflanzenliebhaber oder eine Abkühlung an heißen Sommertagen.

Die Highlights auf einen Blick:

- **Wohnkomfort:** Angenehme Fußbodenheizung in allen Räumen & Kaminanschluss für gemütliche Stunden.
- **Vorbereitet für den Sommer:** Vorverkabelung für eine Klimaanlage sowie Außenrollläden.
- **Sicherheit & Ruhe:** Alarmanlage, Videogegensprechanlage und hochwertige Lärmschutz-Vorsatzschalung.
- **Stauraum & Extras:** Eigenes Kellerabteil sowie ein gemeinschaftlicher Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Haus.

Grüne Ruhelage mit ausgezeichnete Anbindung

Die Lage am Stadtrand bietet die perfekte Balance aus Naturerholung und urbaner Erreichbarkeit. Weitläufige Grünflächen liegen praktisch vor der Haustür.

- **Öffentliche Anbindung:** Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich die Bushaltestelle „Adam-Betz-Gasse“ (Linie 98A). Der Bus bringt Sie in Kürze zur **U2-Station Aspernstraße**, von wo aus Sie eine direkte und schnelle Verbindung ins Wiener Stadtzentrum haben.

- **Individualverkehr:** Die Auffahrt zur Autobahn A23 ist rasch erreichbar, was eine optimale Anbindung für Autofahrer garantiert.

HINWEIS:

Optional können zwei großzügige Tiefgaragenstellplätze (keine Stapelparker) für je € 80 angemietet werden.

Provisionsfrei für Mieter/innen

Das Haus wird provisionsfrei vermietet – der Vermieter übernimmt die Vermittlungsgebühr. Für Sie als Mieter/in fallen somit keine Maklerkosten an.

Für weitere Fragen steht Ihnen Herr DI Markus Raunig sehr gerne telefonisch unter 0660 / 18 34 005 oder per Email an mr@lim-broker.at zur Verfügung.

Entsprechend dem bestehenden Geschäftsgebrauch ist LIM-BROKER GmbH (im Folgenden „LB“) als Doppelmakler tätig. Es wird hiermit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass LB mit dem zu vermittelnden Dritten in einem familiären bzw. wirtschaftlichen Naheverhältnis steht. Die Angaben zu dem angebotenen Objekt erfolgen mit der Sorgfalt eines ordentlichen Immobilienmaklers; für die Richtigkeit der Angaben durch Dritte, insbesondere den Verfügungsberechtigten des Objektes, wird jedoch keinerlei Gewähr geleistet. Es wird hiermit weiters ausdrücklich festgehalten, dass durch Anfrage zu einem Objekt zwischen dem anfragenden Interessenten (im Folgenden „Auftraggeber“) und LM ein Maklervertrag zustande kommt und vereinbarungsgemäß im Falle eines Abschlusses mit dem Auftraggeber oder einem von diesem namhaft gemachten Dritten LB ein Honoraranspruch gegenüber dem Auftraggeber (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler, BGBl. 262 und 297/1996) in Höhe von 3% des Kaufpreises bzw. 2 (bei Wohnungen) oder 3 (bei sonstigen Objekten, insbesondere Gewerbeobjekten) Bruttomonatsmieten zzgl. 20% USt. entsteht. Festgehalten wird ferner, dass vereinbarungsgemäß bei LB ein Provisionsanspruch in dieser Höhe dem Auftraggeber gegenüber auch dann entsteht, wenn gemäß § 15 MaklerG (i) das im Maklervertrag bezeichnete Geschäft wider Treu und Glauben nur deshalb nicht zustande kommt, weil der Auftraggeber entgegen dem bisherigen Verhandlungsverlauf einen für das Zustandekommen des Geschäfts erforderlichen Rechtsakt ohne beachtenswerten Grund unterlassen; oder (ii) mit dem vermittelten Dritten ein anderes als ein zweckgleichwertiges Geschäft zustande kommt, sofern die Vermittlung des Geschäfts in den Tätigkeitsbereich von LB fällt; oder (iii) das im Exposé bzw. vertraglich bezeichnete Geschäft nicht mit dem Auftraggeber, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der Auftraggeber dieser die ihm von LB bekanntgegebene Möglichkeit zum Abschluss mitgeteilt hat oder das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten, sondern mit einer anderen Person zustande kommt, weil der vermittelte Dritte dieser die Geschäftsgelegenheit bekanntgegeben hat, oder

(iv) das Geschäft nicht mit dem vermittelten Dritten zustande kommt, weil ein gesetzliches oder ein vertragliches Vorkaufs-, Wiederkaufs- oder Eintrittsrecht ausgeübt wird. Es gelten die allgemeinen Geschäftsbedingungen von LB (abrufbar unter: <http://www.lim-broker.at/de/agb>), auf die hiermit ausdrücklich hingewiesen wird.

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 <1.000m
Apotheke <1.250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <5.500m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.250m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <1.000m
Bäckerei <1.750m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige

Bank <1.000m
Geldautomat <2.500m
Post <1.250m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <3.000m
Bahnhof <2.500m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap