++NEU++ Gepflegte 5-Zimmer-Maisonette mit 20 m² Terrasse, vier Schlafzimmern und drei Bädern in der Leopoldstadt



Objektnummer: 67348

Eine Immobilie von Adonia Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raimundgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	173,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	3
WC:	4
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	38,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,04
Gesamtmiete	3.735,83 €
Kaltmiete (netto)	3.055,00 €
Kaltmiete	3.396,21 €
Betriebskosten:	293,10 €
USt.:	339,62 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Jonas Musch

Adonia Realitätenvermittlung GmbH
Hohenstaufengasse 9/2
1010 Wien

T 068110722883

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.











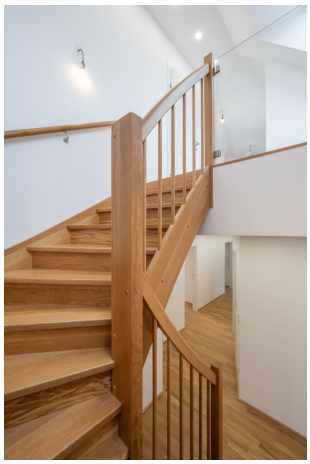




















































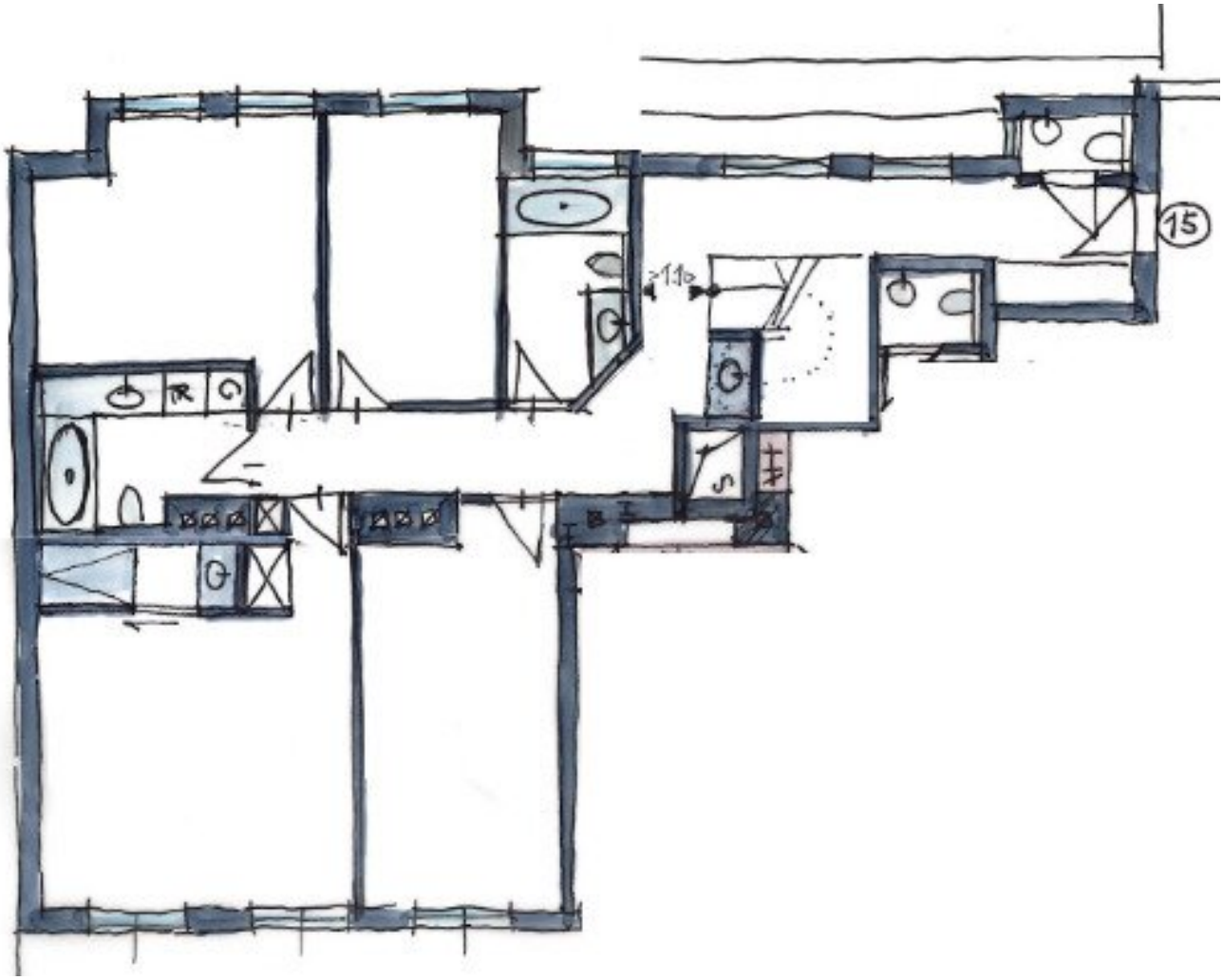


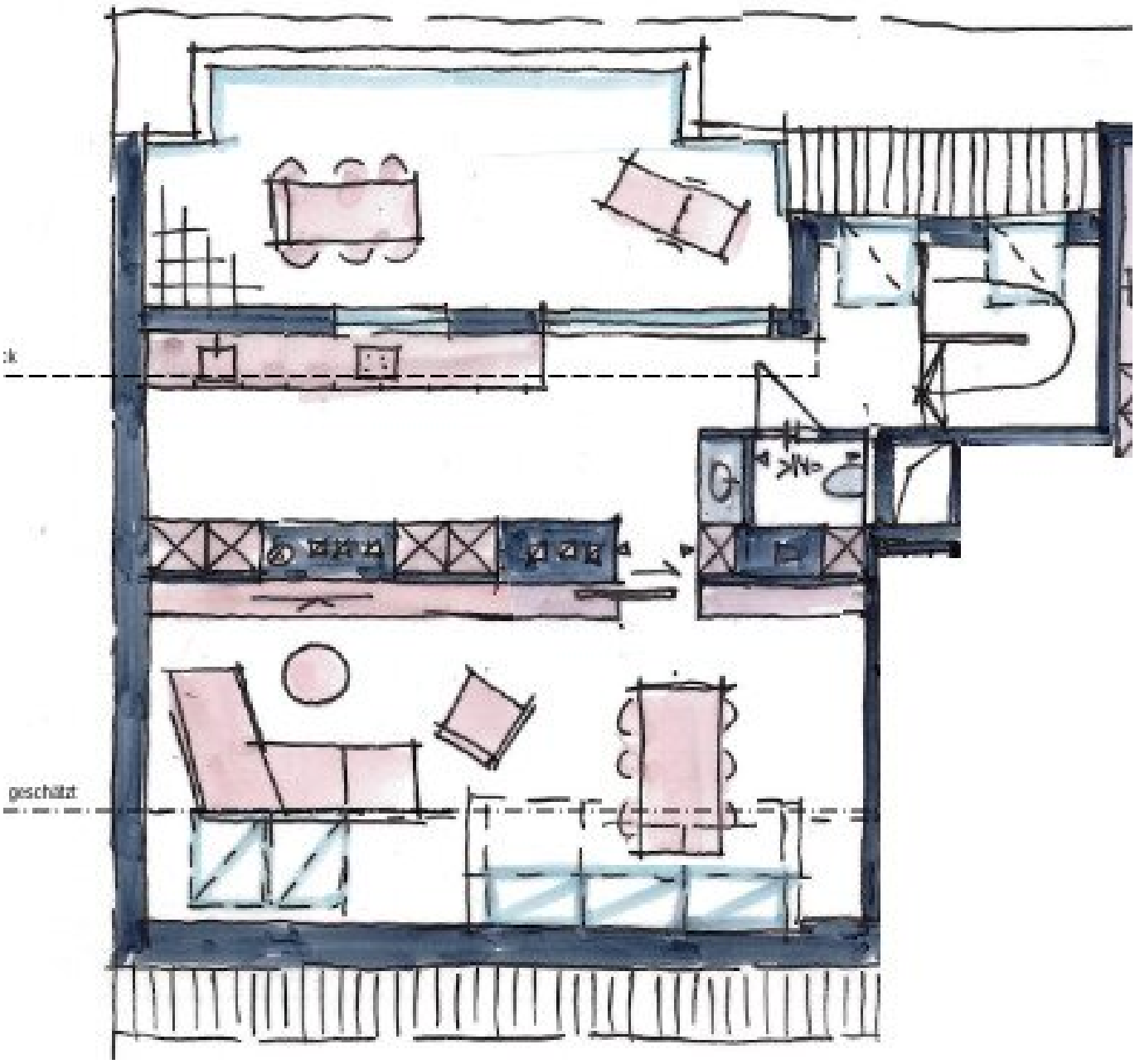




ADONIA

Immobilien


15


:k
geschützt

Objektbeschreibung

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

Zur befristeten Vermietung gelangt eine großzügige, ca. 173 m² große Dachgeschosswohnung mit Terrasse. Diese helle und modern ausgestattete Wohnung befindet sich in einem neu ausgebauten Dachgeschoss eines gepflegten Altbaus und bietet höchsten Wohnkomfort.

Highlights

- **Großzügige Raumaufteilung:** Perfekt für Familien oder Wohngemeinschaften
- **Terrasse:** Idealer Rückzugsort im Freien
- **Toplage:** Zentrale und ruhige Umgebung im 2. Bezirk

Raumaufteilung

1. Dachgeschoss:

- Vorraum
- 2 Badezimmer mit Wanne und WC
- 1 Badezimmer mit Dusche
- Getrenntes WC
- 4 Schlafzimmer

2. Dachgeschoss:

- Großzügiges Wohn-Esszimmer
- Terrasse

Hinweis: Siehe beiliegenden Plan und Fotos der Erstvermietung.

Zustand und Ausstattung

Diese Wohnung wird als gepflegte Wohnung vermietet und überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung:

- **Hochwertige Badezimmerausstattung**
- **Edler Parkettboden**
- Moderne Standards für höchsten Wohnkomfort

Das Haus

- Die Wohnung befindet sich im **1. und 2. Dachgeschoss** eines sehr gepflegten Altbaus.
- Das Gebäude ist mit einem **Lift** ausgestattet, der den Zugang erleichtert.

Lage

Die Wohnung liegt in einer der begehrtesten Gegenden des 2. Bezirks, mit exzellenter Infrastruktur:

- **Geschäfte des täglichen Bedarfs:** Lebensmittelmärkte, Restaurants, Apotheken, Banken und mehr befinden sich in unmittelbarer Nähe.

- **Freizeit:** Der **Augarten** und der **Donaukanal** sind nur wenige Schritte entfernt und bieten vielseitige Möglichkeiten für Naherholung und Entspannung.

Verkehrsanbindung

Die Lage bietet eine **ausgezeichnete Anbindung an den öffentlichen Verkehr:**

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

Preis und Konditionen

- **Monatliche Gesamtmiete:** EUR 3.735,83 (inkl. Betriebskosten und USt)
- zusätzlich kommen EUR 204,00 Heizkosten-Akonto dazu
- **Kaution:** EUR 15.000,-
- **Befristung:** 5 Jahre
- **Mietbeginn:** Ab sofort

Hinweis: Energiekosten (Strom) sind nicht in der genannten Miete enthalten.

Das Kleingedruckte:

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

Alle hier veröffentlichen 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 <250m
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