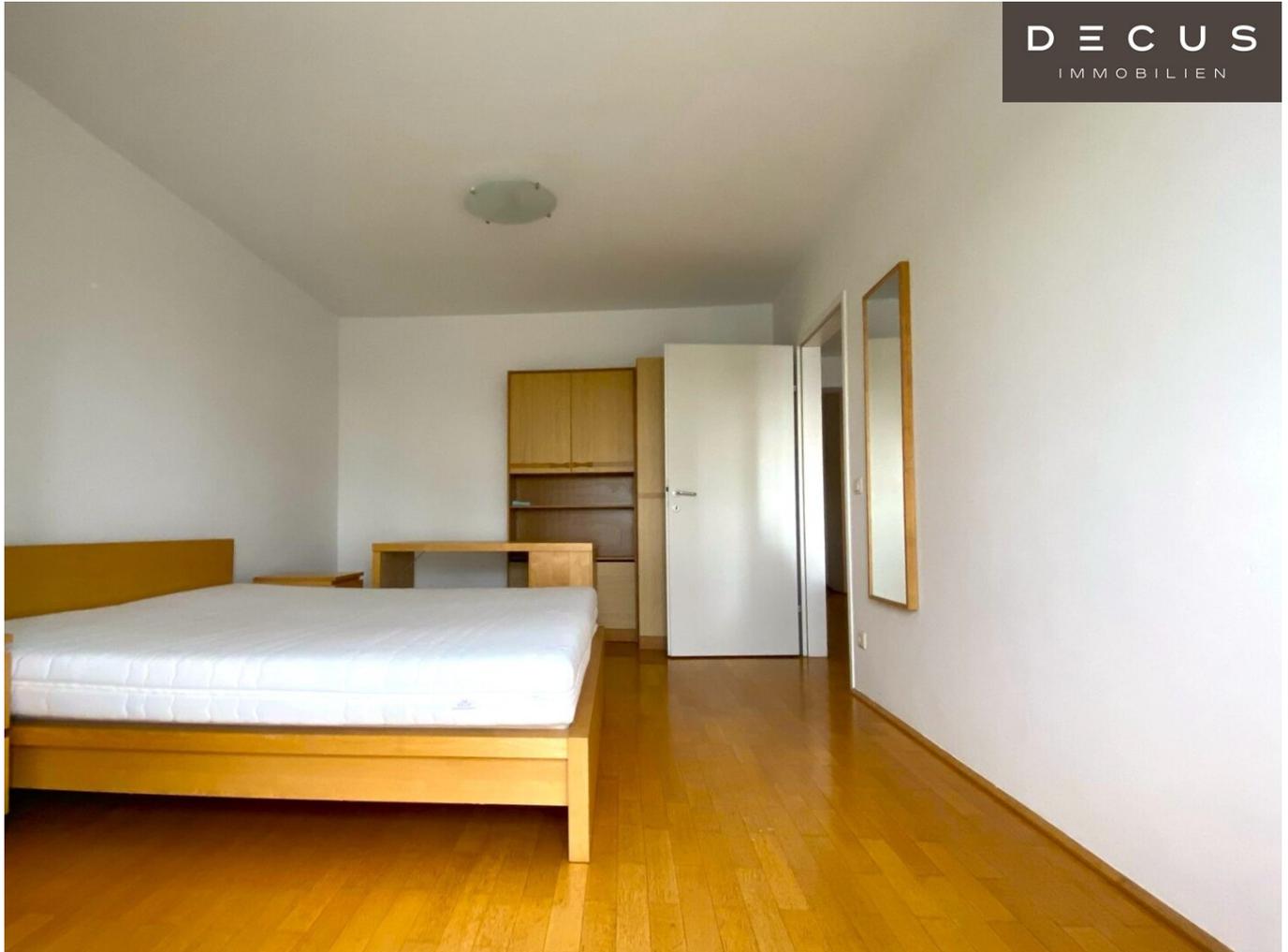


**2 ZIMMER | RUHELAGE MIT BLICK INS GRÜNE | AB
SOFORT | EINZIEHEN & WOHLFÜHLEN**



Objektnummer: 1148627

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Johann-Staud-Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	64,81 m ²
Nutzfläche:	64,81 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	C 52,60 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.130,95 €
Kaltmiete (netto)	900,81 €
Kaltmiete	1.098,00 €
Betriebskosten:	197,19 €
Heizkosten:	32,95 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12

1010 Wien

T +43 699 112 08 41

H +43 699 112 08 41

F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



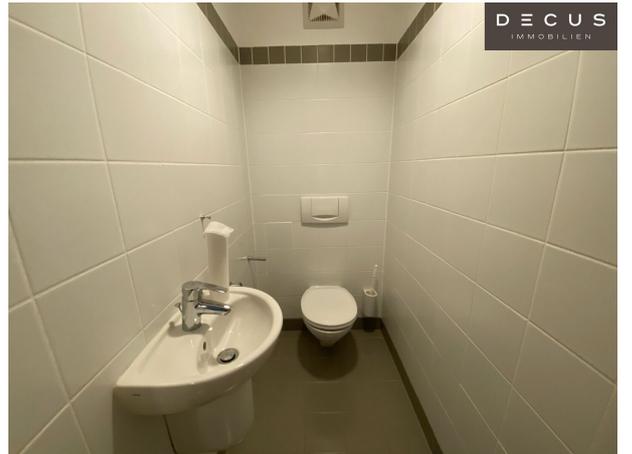
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



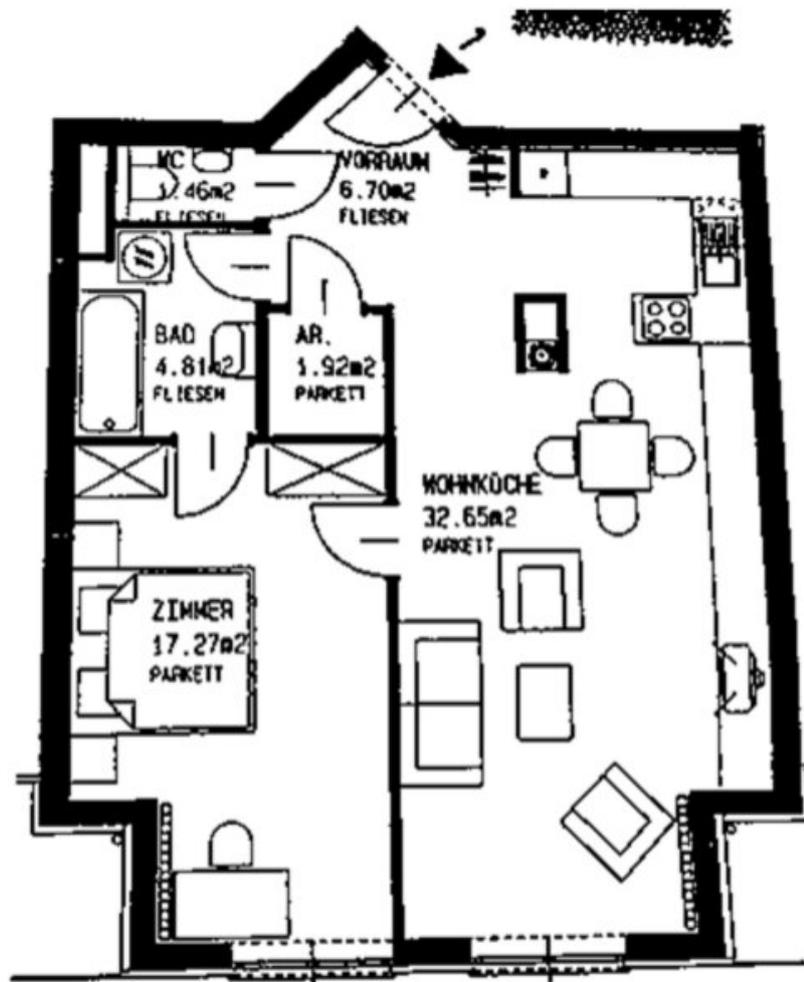
DECUS
IMMOBILIEN





DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Offener Wohnbereich mit voll ausgestatteter Küche
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Abstellraum

Ausstattung & Besonderheiten:

- Helle, möblierte Wohnung mit Südwest-Ausrichtung
- Blick ins Grüne
- Ruhige Lage mit guter Anbindung
- Gepflegte Anlage
- Fahrradabstellraum

- Kellerabteil

Öffentliche Anbindung:

Direkt gegenüber der Wohnung befindet sich eine Autobushaltestelle (46A und 46B).

Lage & Umgebung:

Die Wohnung befindet sich im 16. Wiener Gemeindebezirk Ottakring, direkt am Fuße des Wienerwaldes. Die Gegend bietet zahlreiche Grünflächen und lädt zu ausgedehnten Spaziergängen oder Wanderungen ein. In unmittelbarer Nähe befinden sich die beliebten Erholungsgebiete Steinhofgründe und Ottakringer Wald, die ideale Rückzugsorte für Naturfreunde sind. Nicht weit entfernt liegt das traditionelle Heurigengebiet in den angrenzenden Bezirken Hernals und Dornbach – eine beliebte Gegend für gemütliche Ausflüge. Nur wenige Minuten entfernt befindet sich auch das Ottakringer Bad.

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.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@decus.at** persönlich zur Verfügung.

www.decus.at | office@decus.at

Wichtige Informationen

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Ab 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechteintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

Ab 01.07.2023 gilt das Erstauftraggeber-Prinzip bei Wohnungsmietverträgen, ausgenommen davon sind Dienst-/Natural-/Werkwohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaklertätigkeit gem. § 5 Maklergesetz bei Wohnungsmietverträgen verzichten und nur noch einseitig tätig sind (bei den restlichen Vermittlungsarten nicht) und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht.

Im Falle eines Abschlusses mit Ihnen oder einem von Ihnen namhaft gemachten Dritten bzw. bei beidseitiger Willensübereinstimmung beträgt unser Honorar (lt. Honorarverordnung für Immobilienmakler) 2 Bruttomonatsmieten (BMM) bei Dienst-/Natural-/Werkwohnungen sowie Suchaufträgen, 3 BMM bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten 3 % des Kaufpreises, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und die Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.750m
Apotheke <1.750m
Klinik <2.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <1.750m
Kindergarten <250m
Universität <750m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <1.500m

Bäckerei <1.750m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <2.000m

Bahnhof <2.250m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap