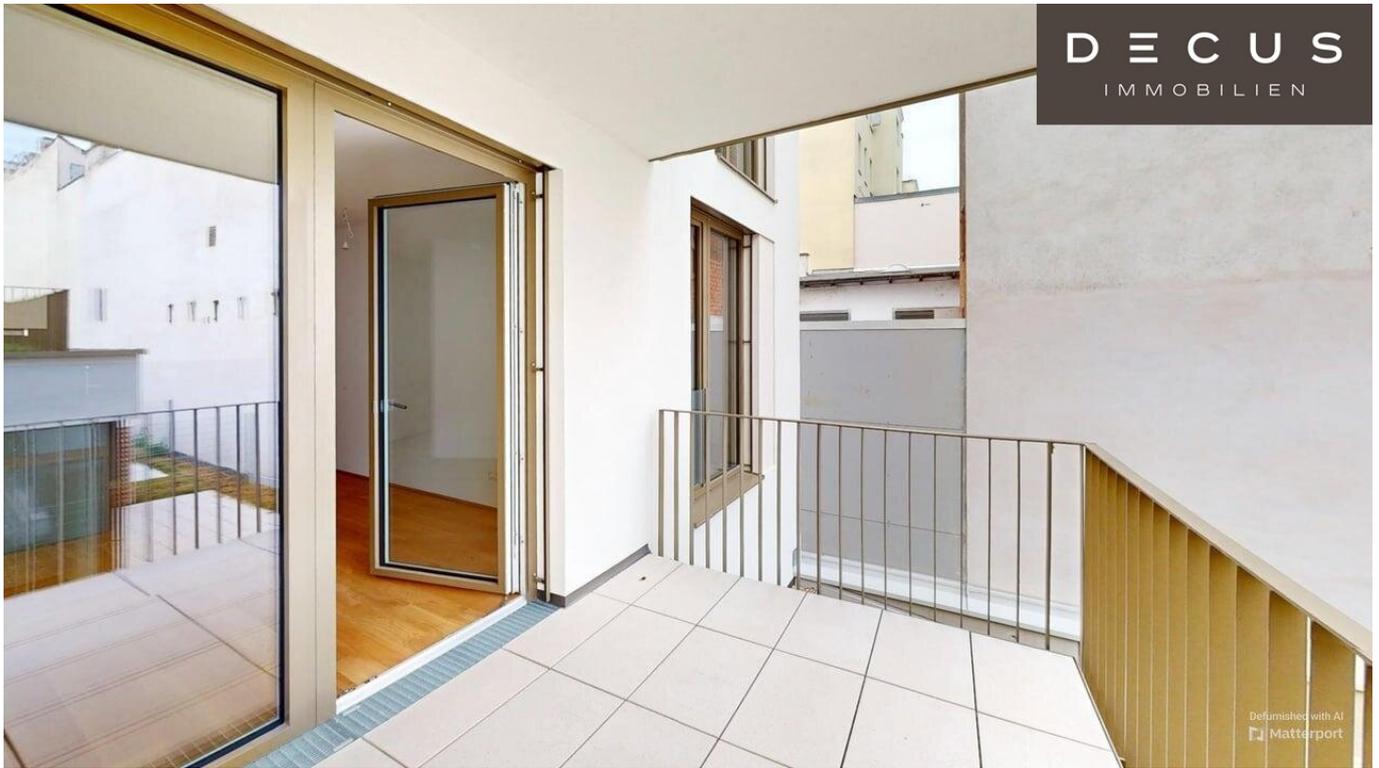


**2 ZIMMER | WOHNEN MIT STIL | BALKON | RUHIGE
INNENHOFLAGE | AB SOFORT VERFÜGBAR**



Objektnummer: 1149452

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

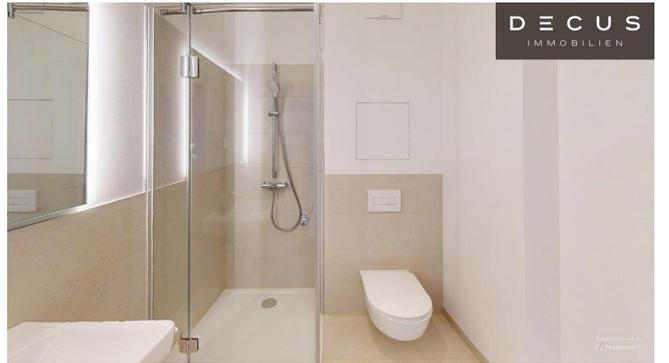
Adresse	Rauchfangkehrergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,76 m ²
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,25 m ²
Heizwärmebedarf:	B 35,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	949,96 €
Kaltmiete (netto)	755,50 €
Kaltmiete	863,60 €
Betriebskosten:	108,10 €
USt.:	86,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

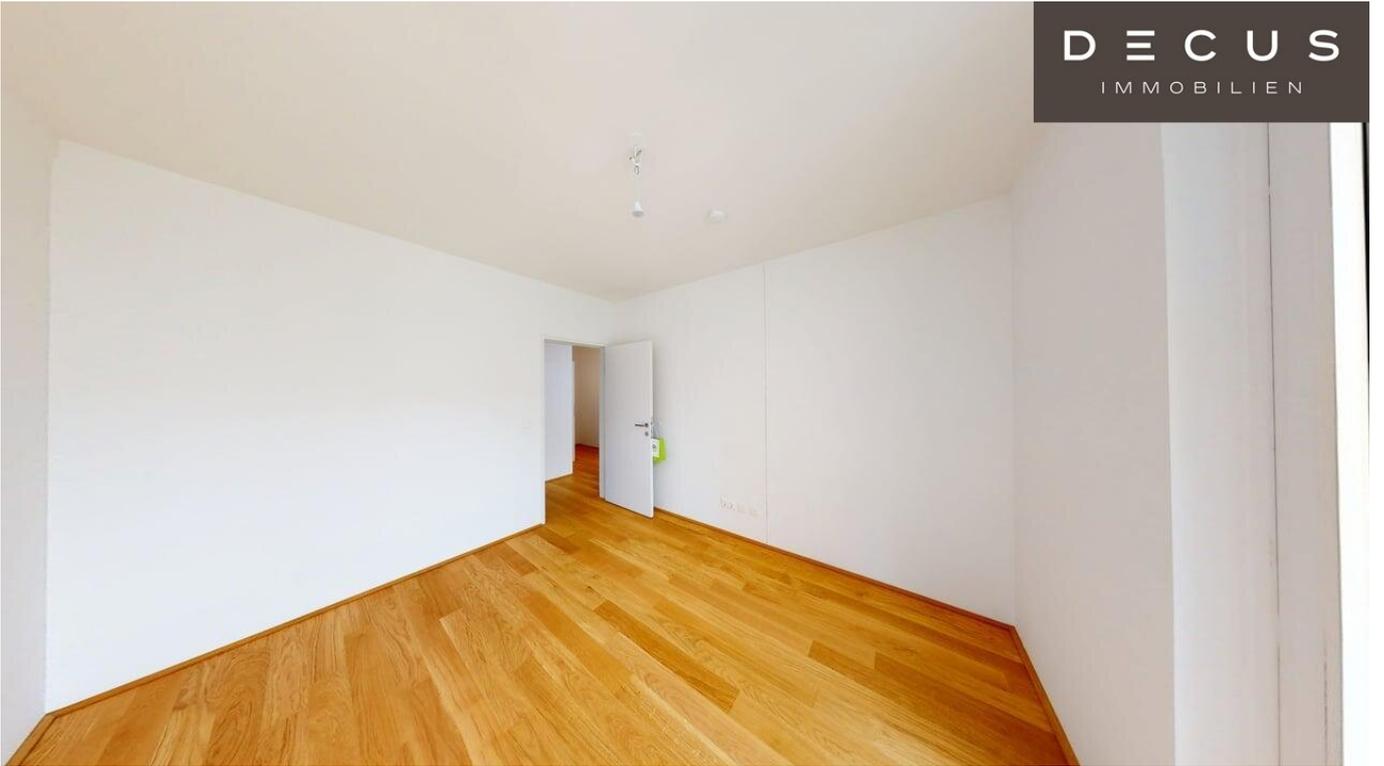


Anna-Lena Halbeisen





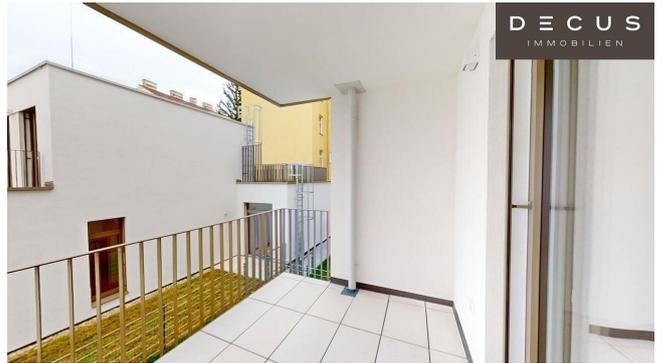
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese **neu errichtete 2-Zimmer-Wohnung** im **1. Obergeschoß** bietet modernen Wohnkomfort in absoluter **Ruhelage** mit Blick in den Innenhof – ein seltener Rückzugsort mitten in der Stadt.

Der **helle Wohnbereich** mit direktem Zugang zur **Terrasse** bildet das Herzstück der Wohnung. Die offen gestaltete **bulthaupt-Küche** mit hochwertigen **Bosch-Einbaugeräten** vereint zeitloses Design mit Alltagstauglichkeit. Edle Armaturen und ein hochwertig ausgestattetes Bad unterstreichen das stilvolle Gesamtbild. **Fußbodenheizung** und integrierte **Kühlung** sorgen für angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit.

Ein ruhiges Schlafzimmer, ein praktisches **Kellerabteil** sowie ein **Lift**, der alle Ebenen bequem erschließt, ergänzen das Angebot. Auch ein **Fahrradraum** steht im Haus zur Verfügung.

Die Lage in der **Rauchfangkehrergasse** verbindet Ruhe mit idealer Infrastruktur: die U4 ("Meidling Hauptstraße") ist rasch zu Fuß erreichbar. Nahversorger, charmante Lokale und grüne Erholungsräume wie der Auer Welsbach Park oder Schönbrunn machen die Umgebung besonders lebenswert.

Diese Wohnung ist ideal für Singles oder Paare, die modernes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten!

Zusätzlich zu den angegebenen Kosten fallen verbrauchsabhängige Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom an.

Die derzeitigen Akontobetriebskosten (inkl. USt.) setzen sich wie folgt zusammen:

- Heizkosten: 38,84 EUR
- Warmwasser: 24,07 EUR
- Kaltwasser: 18,05 EUR

Diese werden im Rahmen der Betriebskostenabrechnung entsprechend dem tatsächlichen Verbrauch verrechnet.

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 Pfandrechtseintragungsgebühren 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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap