

**| 4 ZIMMER | SIEBENSTERNGASSE | AB SOFORT  
VERFÜGBAR | ALTBAU | BESICHTIGUNGEN MÖGLICH**



**Objektnummer: 1149530**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                              |
|-------------------------------|------------------------------|
| Adresse                       | Siebensterngasse             |
| Art:                          | Wohnung - Etage              |
| Land:                         | Österreich                   |
| PLZ/Ort:                      | 1070 Wien                    |
| Alter:                        | Altbau                       |
| Wohnfläche:                   | 181,91 m²                    |
| Zimmer:                       | 4                            |
| WC:                           | 3                            |
| Heizwärmebedarf:              | <b>E</b> 134,80 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,47                |
| Gesamtmiete                   | 4.298,75 €                   |
| Kaltmiete (netto)             | 3.342,60 €                   |
| Kaltmiete                     | 3.670,03 €                   |
| Betriebskosten:               | 302,76 €                     |
| Heizkosten:                   | 218,09 €                     |
| USt.:                         | 410,63 €                     |
| Provisionsangabe:             |                              |

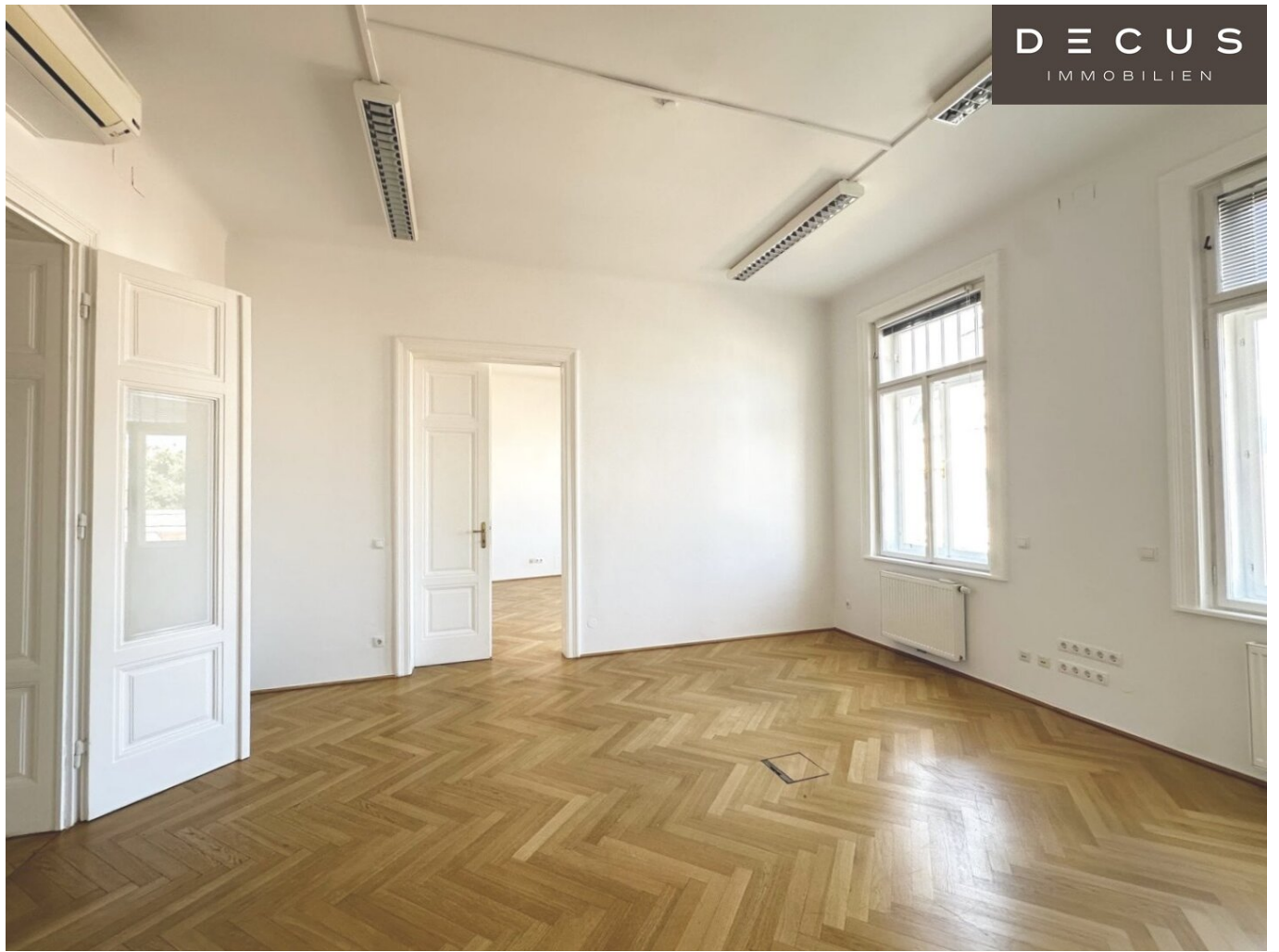
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Heida**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien



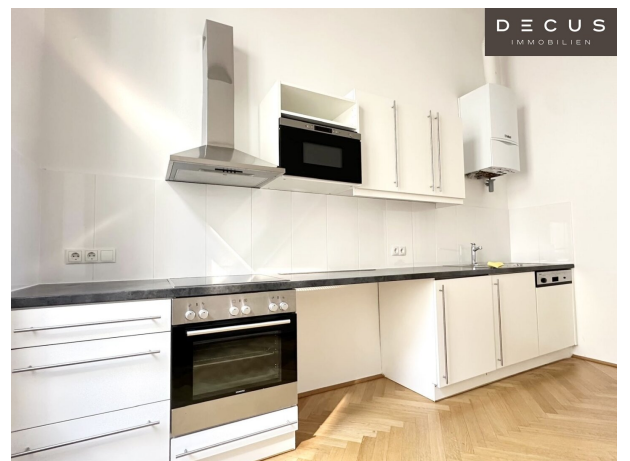
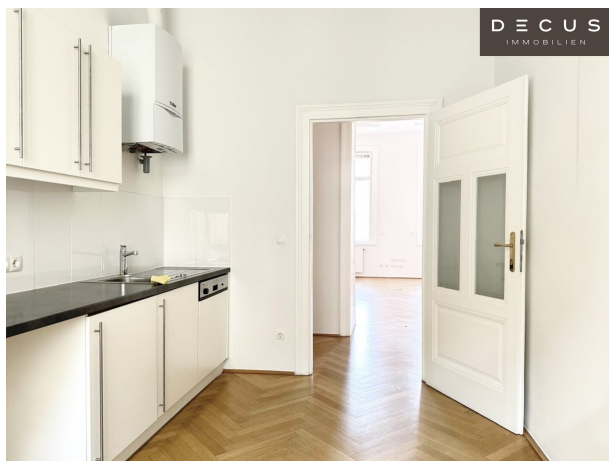
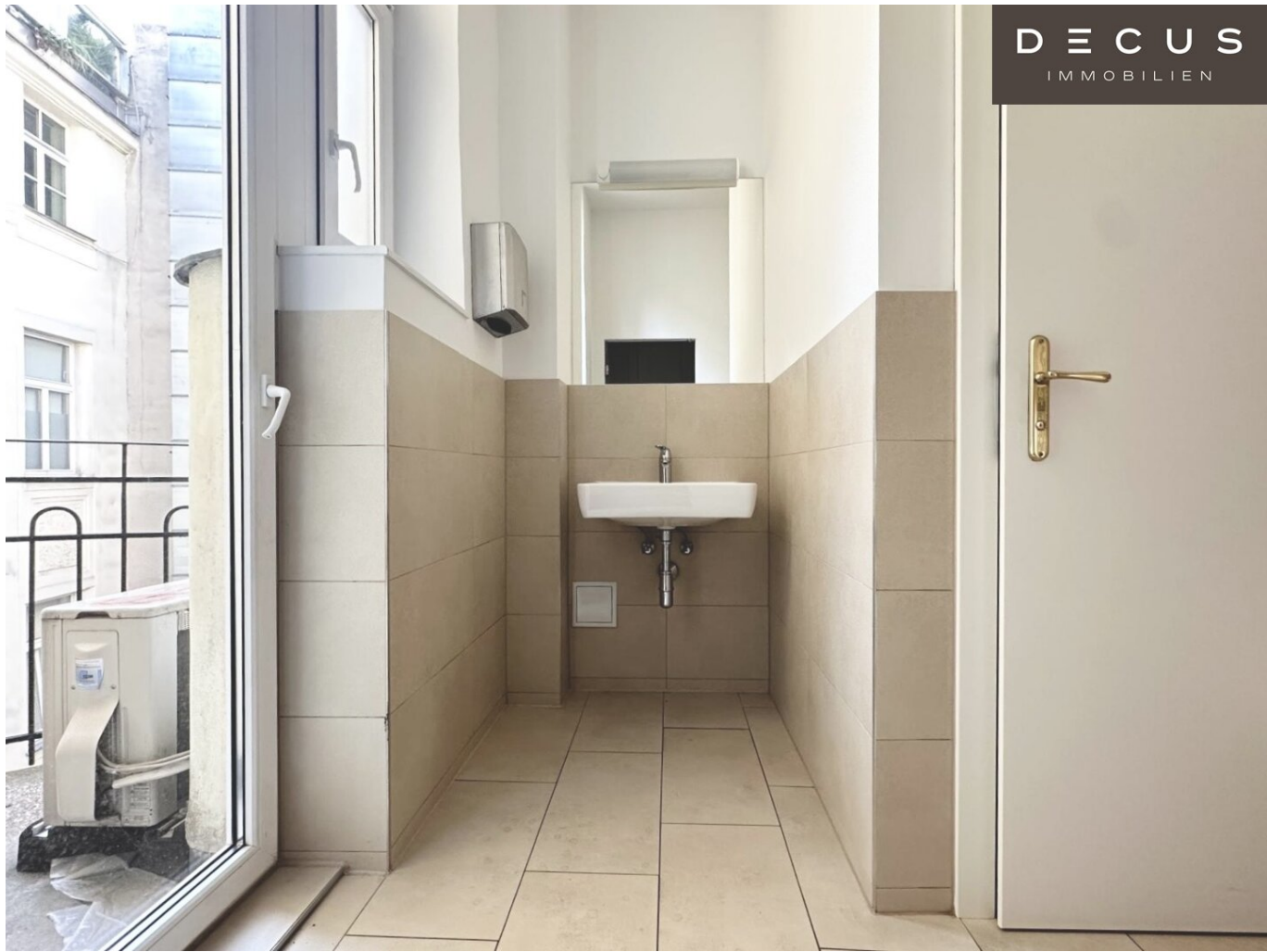
DECUS  
IMMOBILIEN

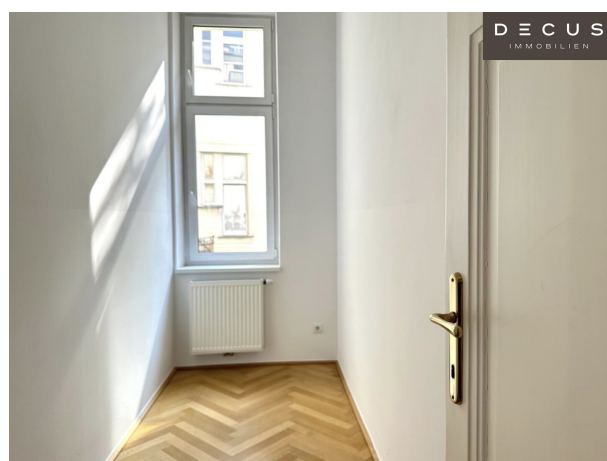
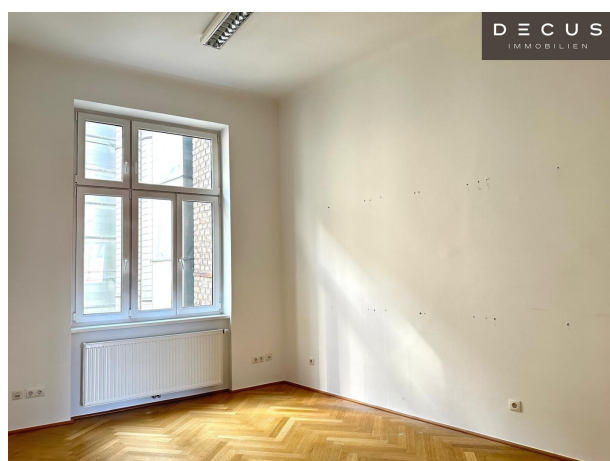
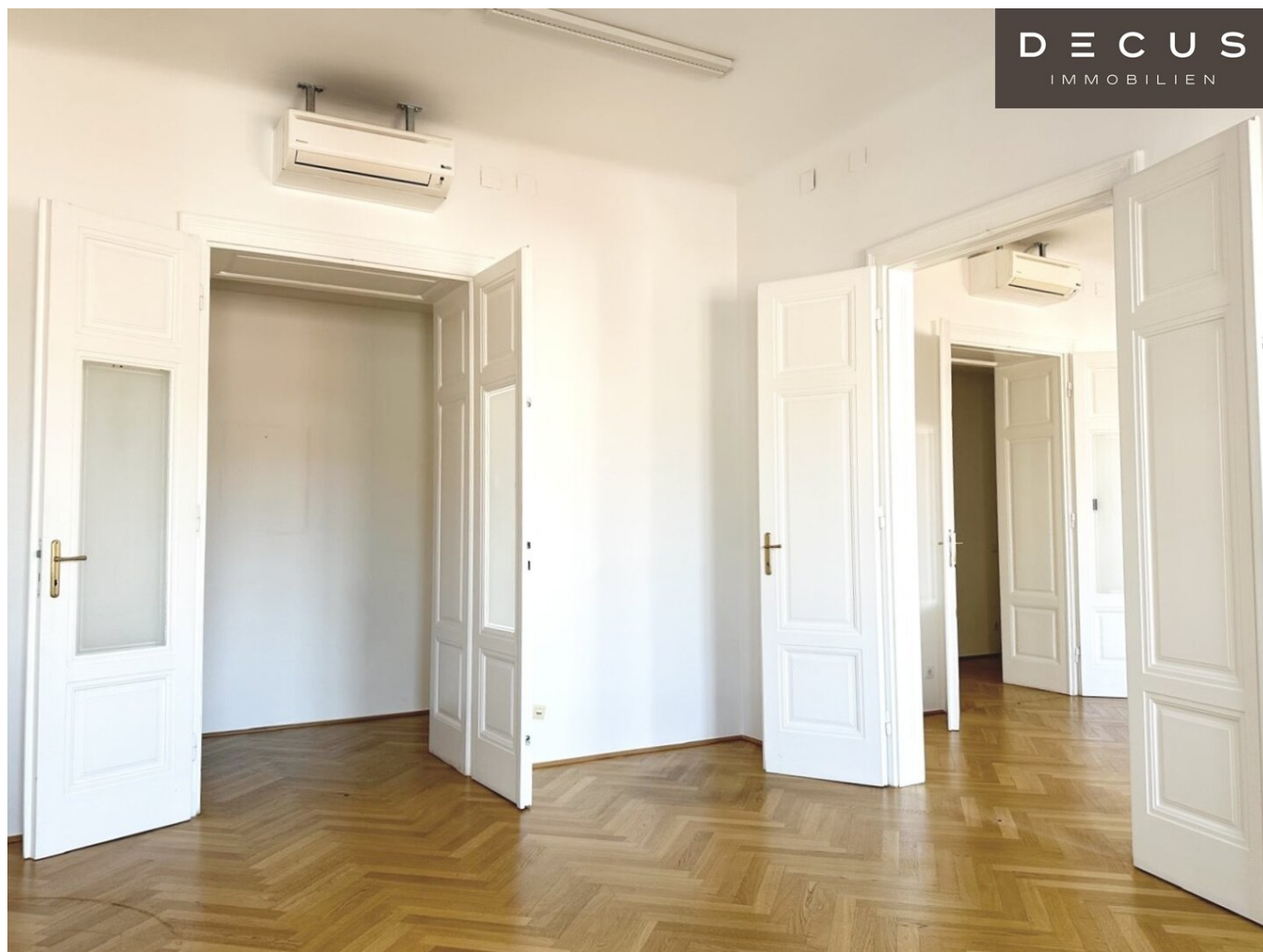


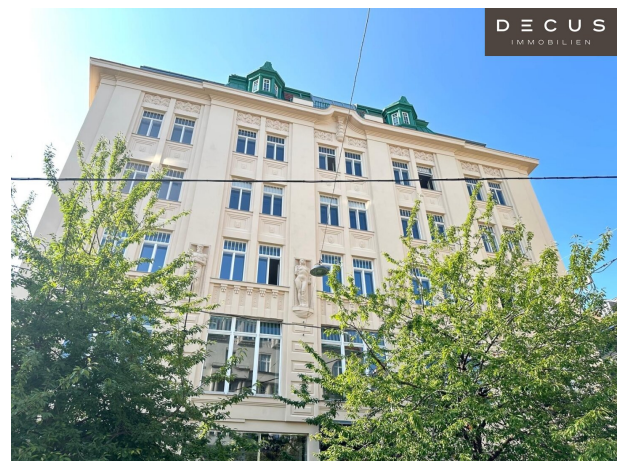
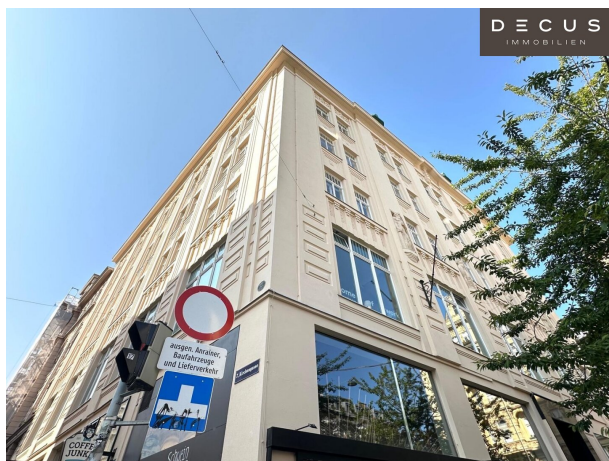
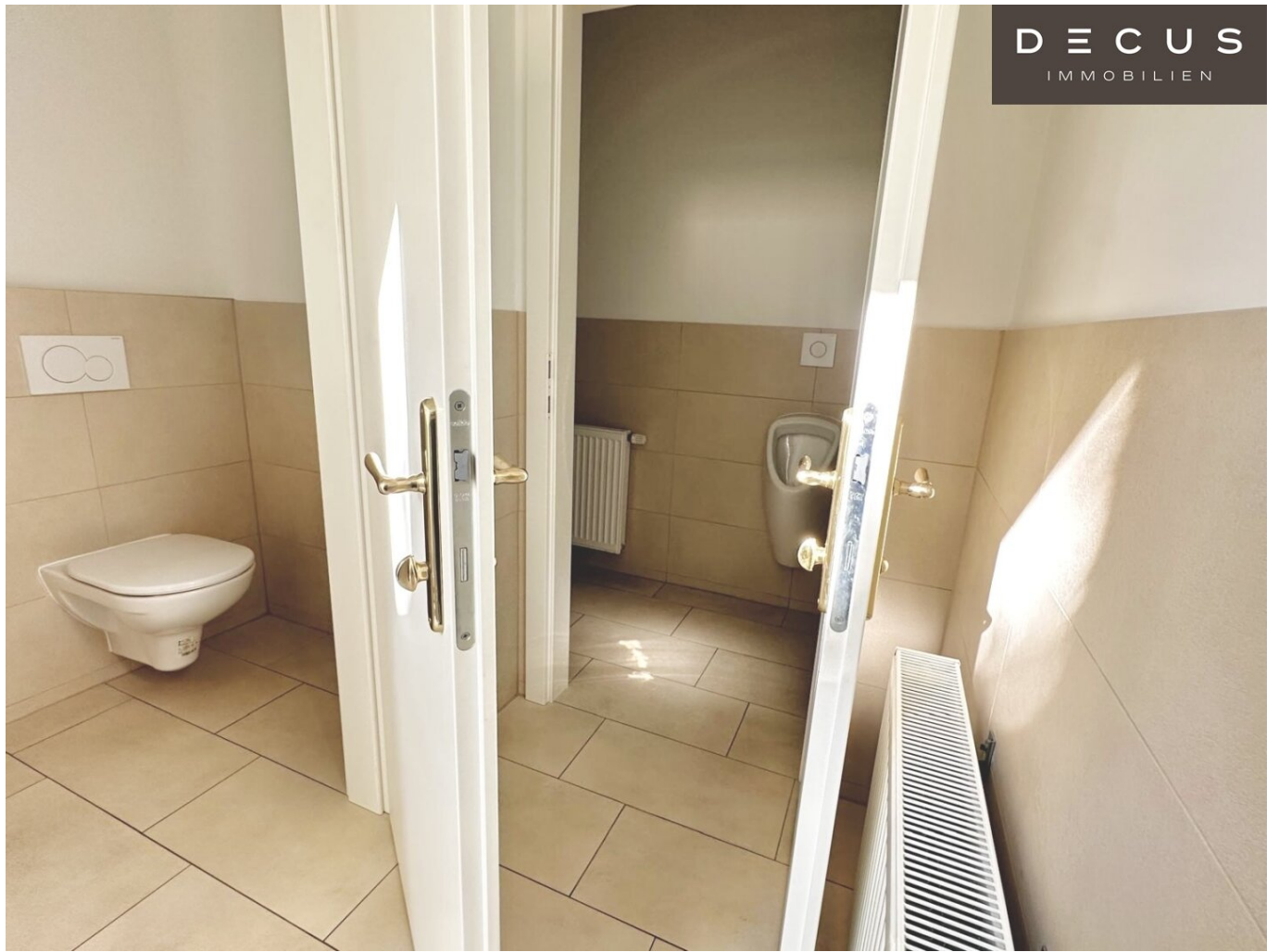
DECUS  
IMMOBILIEN

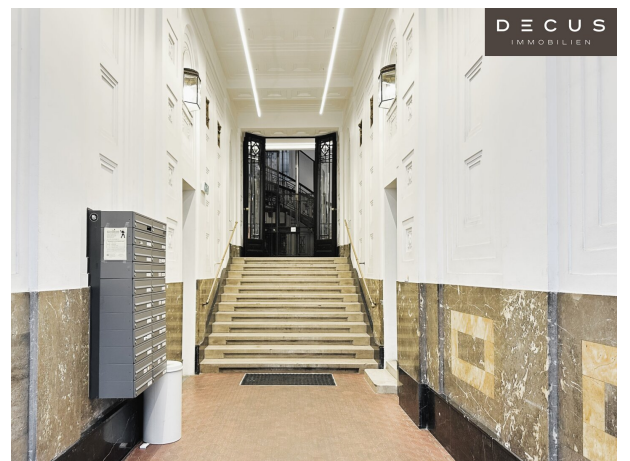
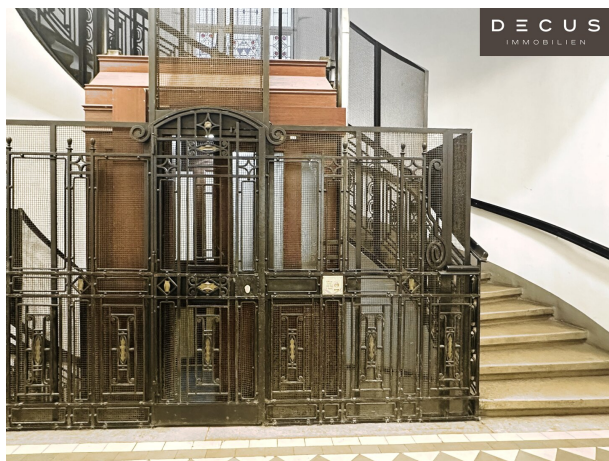
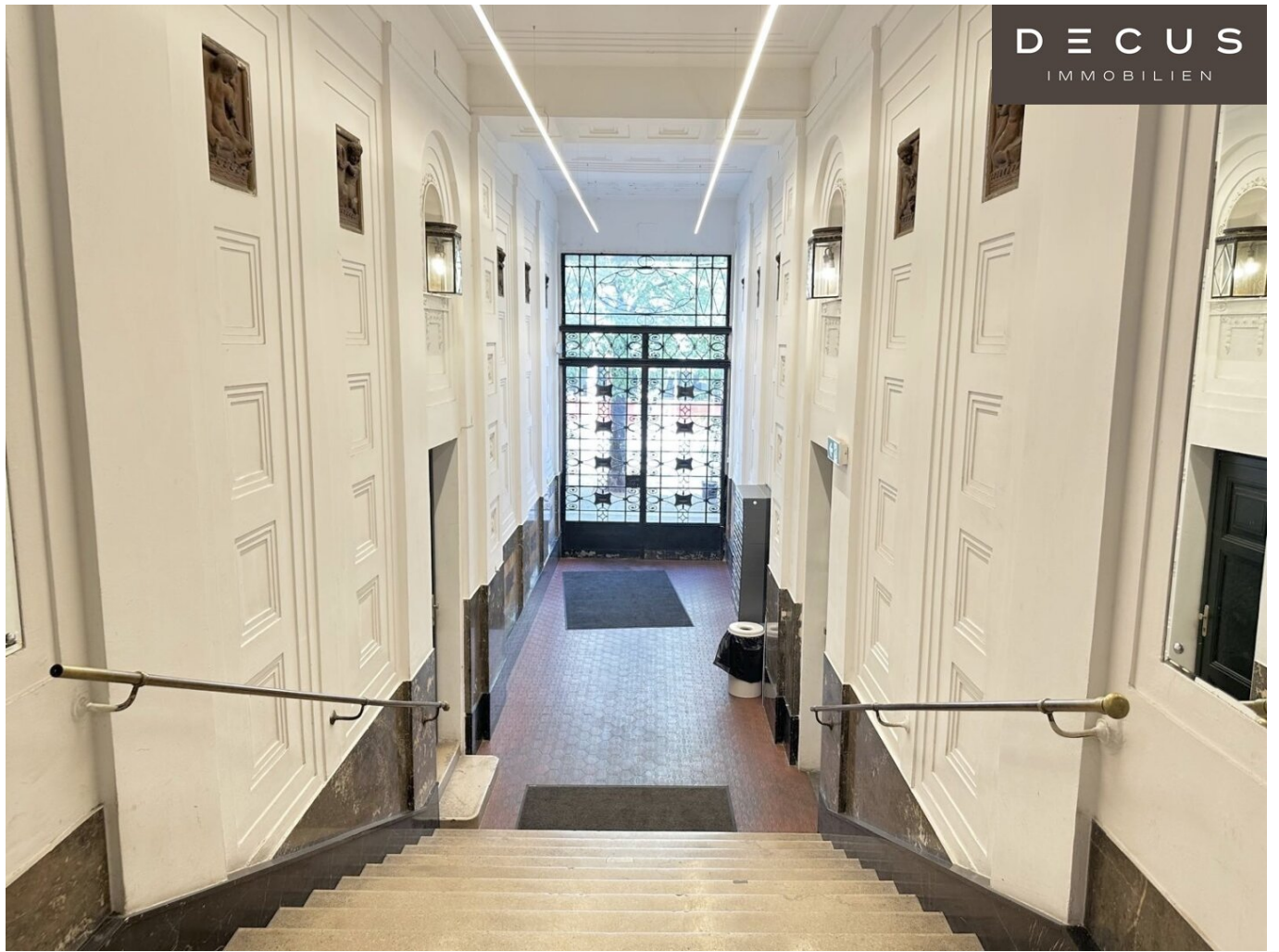


DECUS  
IMMOBILIEN







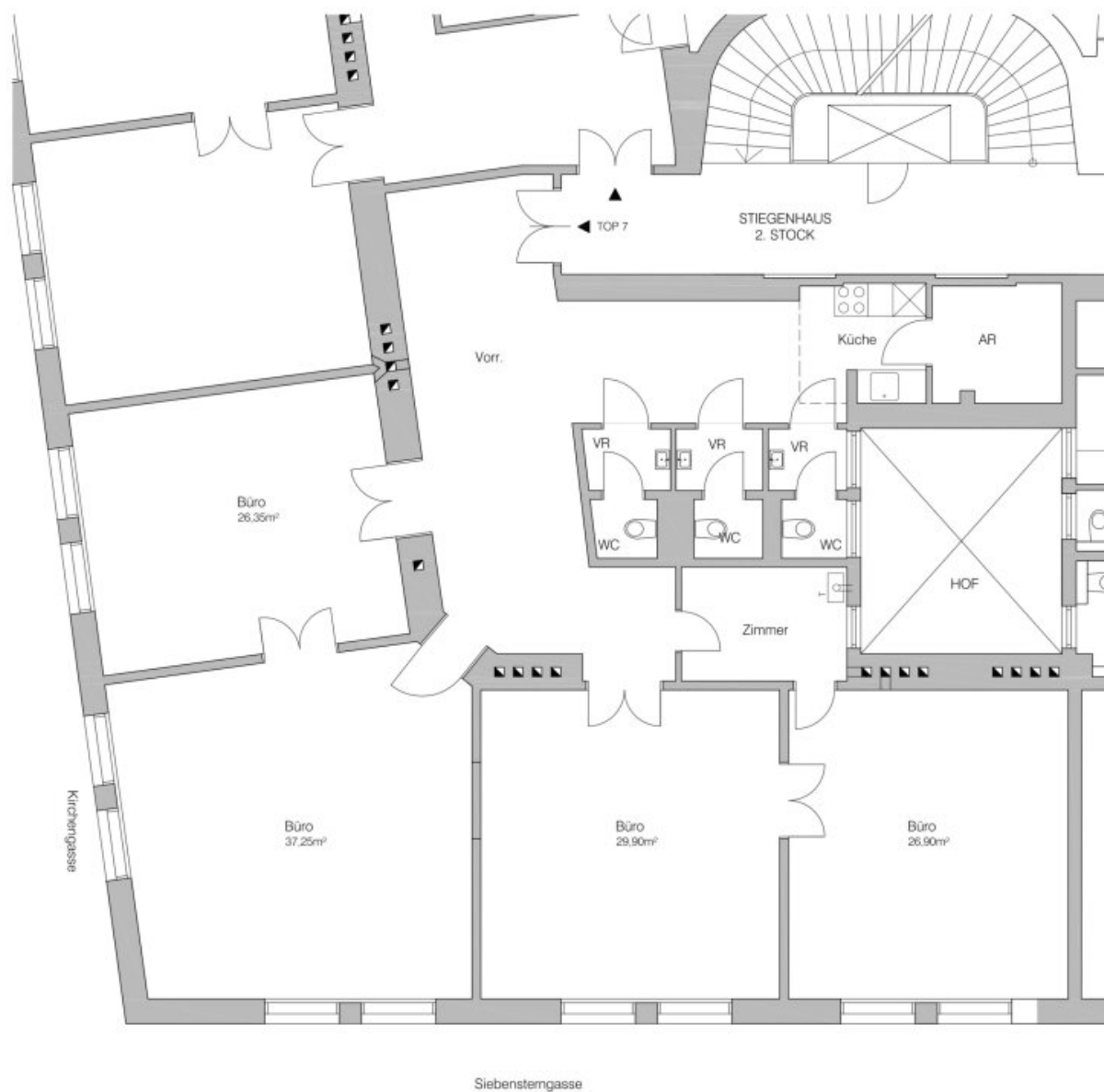




Planinhalt ist symbolisch.  
Geringe Abweichungen  
zu Ausführung möglich.

**DECUS**  
IMMOBILIEN

Fläche TOP 7 181,9m²



WÜSTENROT VERSICHERUNGS AG

SIEBENSTERNGASSE 31, 2OG, TOP 7 | M = 1:100 | 15.11.2021

## Objektbeschreibung

In der Siebensterngasse im 7. Bezirk gelangt eine großzügige Altbauwohnung mit rund 182 m<sup>2</sup> zur Vermietung. Die Einheit befindet sich im 2. Obergeschoss eines gepflegten Gebäudes mit Lift und besticht durch einen großzügigen Vorraum sowie vier separat begehbare Zimmer. Neben einer eingerichteten Küche stehen drei separate WCs zur Verfügung. Ein Badezimmer müsste selbst eingebaut/umgebaut werden. Die Wohnung wurde frisch ausgemalt, und 2022 wurde der Parkettboden abgeschliffen und neu versiegelt.

Die Ausrichtung nach Nordwesten sorgt für angenehmes Tageslicht, während Stadt- und Grünblick eine freundliche Atmosphäre schaffen. Ausgestattet ist die Wohnung mit Parkett- und Fliesenböden, Gasheizung und Deckenleuchten.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Infrastruktur: Nahversorger, Apotheken, Schulen, ärztliche Versorgung und vielfältige Einkaufsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Umgebung. Öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn, Straßenbahn und Bus sind in wenigen Gehminuten erreichbar, die Mariahilfer Straße ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt.

Bei den Bildern handelt es sich um Bilder aus einer Nachbarwohnung - der Zustand ist ähnlich.

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 Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <750m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap