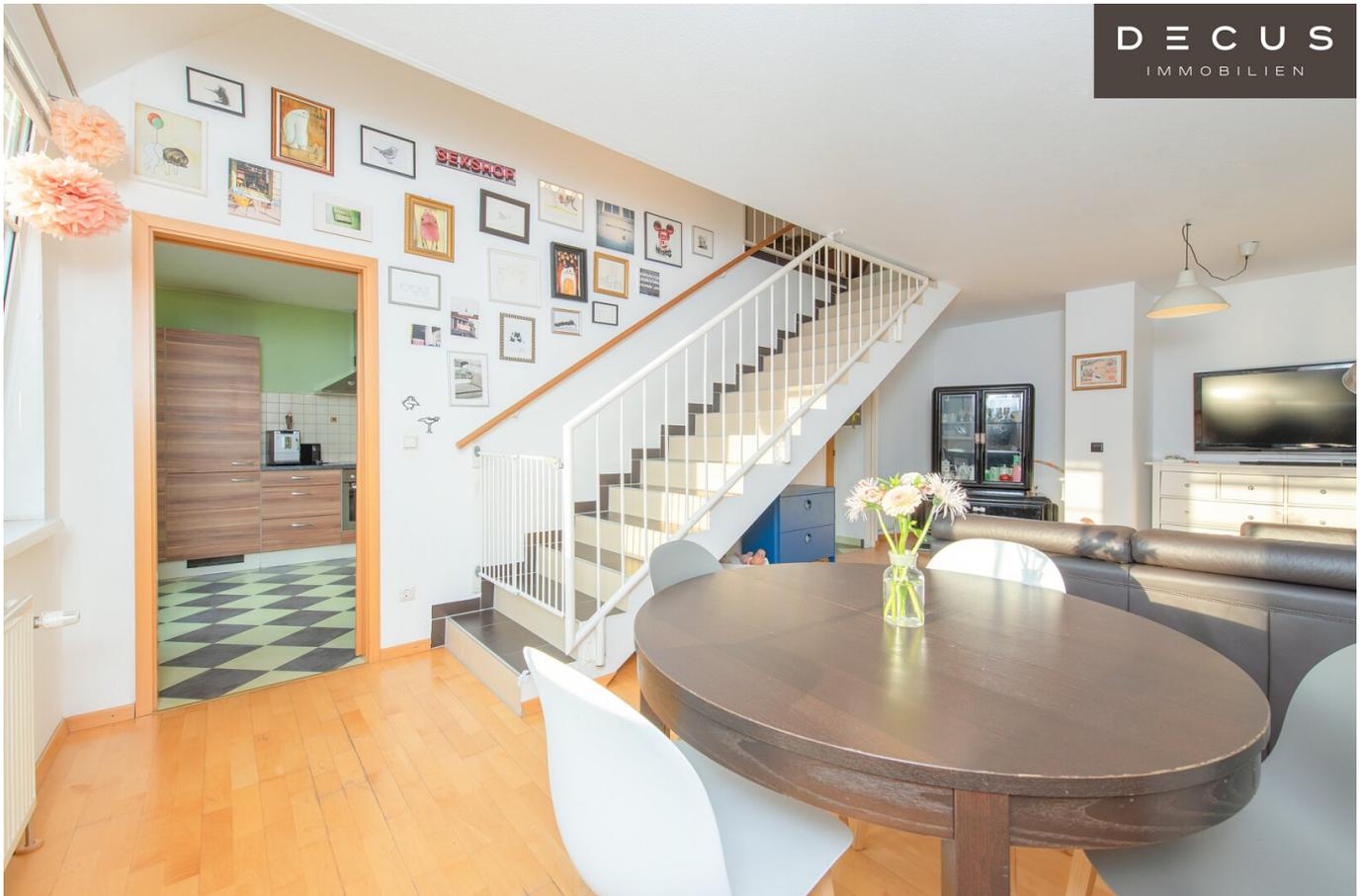


**TOLLE FAMILIENWOHNUNG |  
DACHGESCHOSSMAISONETTE | MIT  
TIEFGARAGENSTELLPLATZ | U3 ENKPLATZ**



DECUS - Immobilien

**Objektnummer: 1149683**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hugogasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1998
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	124,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 1,36
Gesamtmiete	1.495,00 €
Kaltmiete (netto)	1.119,93 €
Kaltmiete	1.460,90 €
Betriebskosten:	340,97 €
USt.:	34,10 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Für die Vertragserrichtung werden einmalig € 180,- zzgl. 20 % USt verrechnet

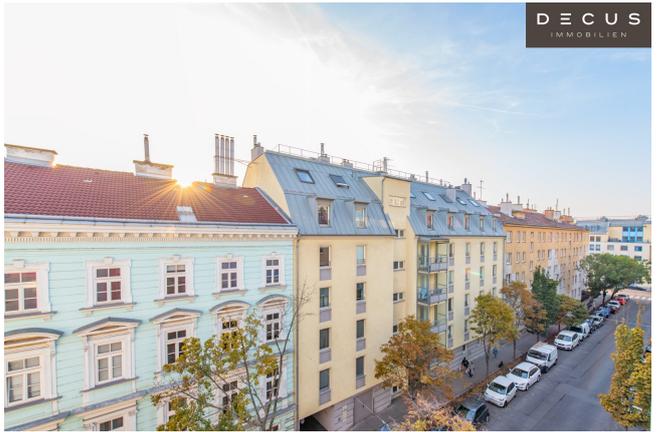
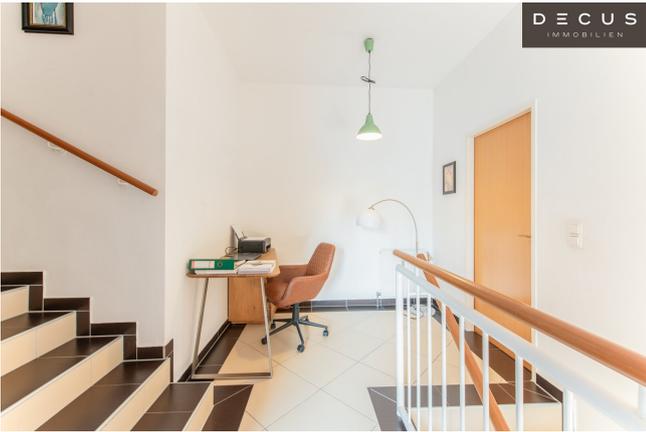
### Provisionsangabe:

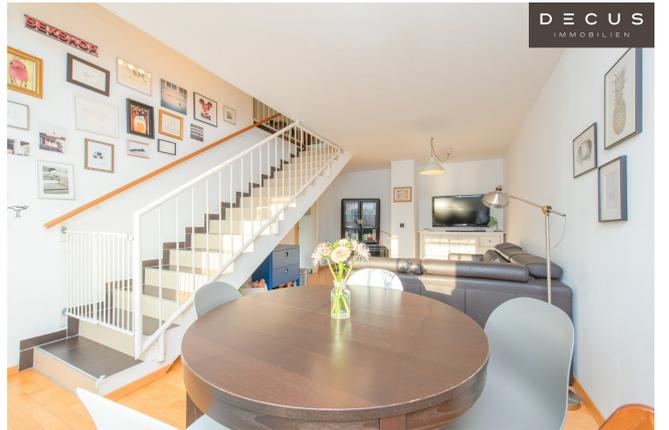
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





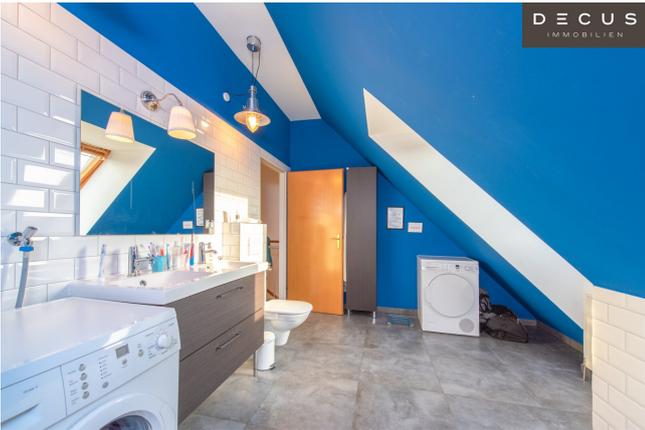




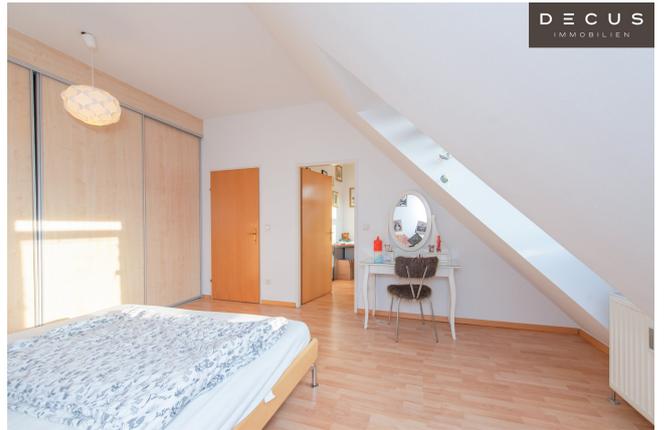
DECUS  
IMMOBILIEN

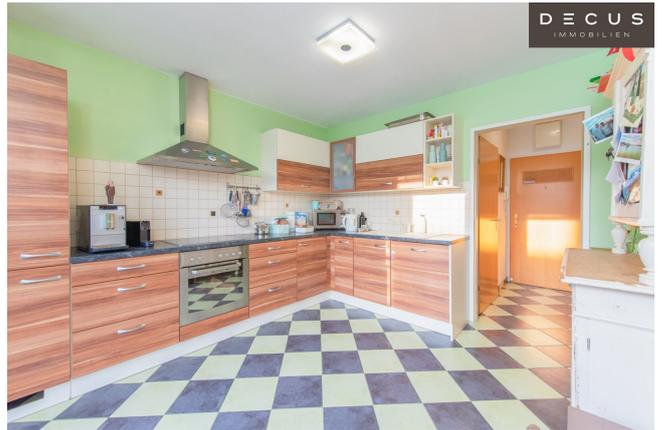
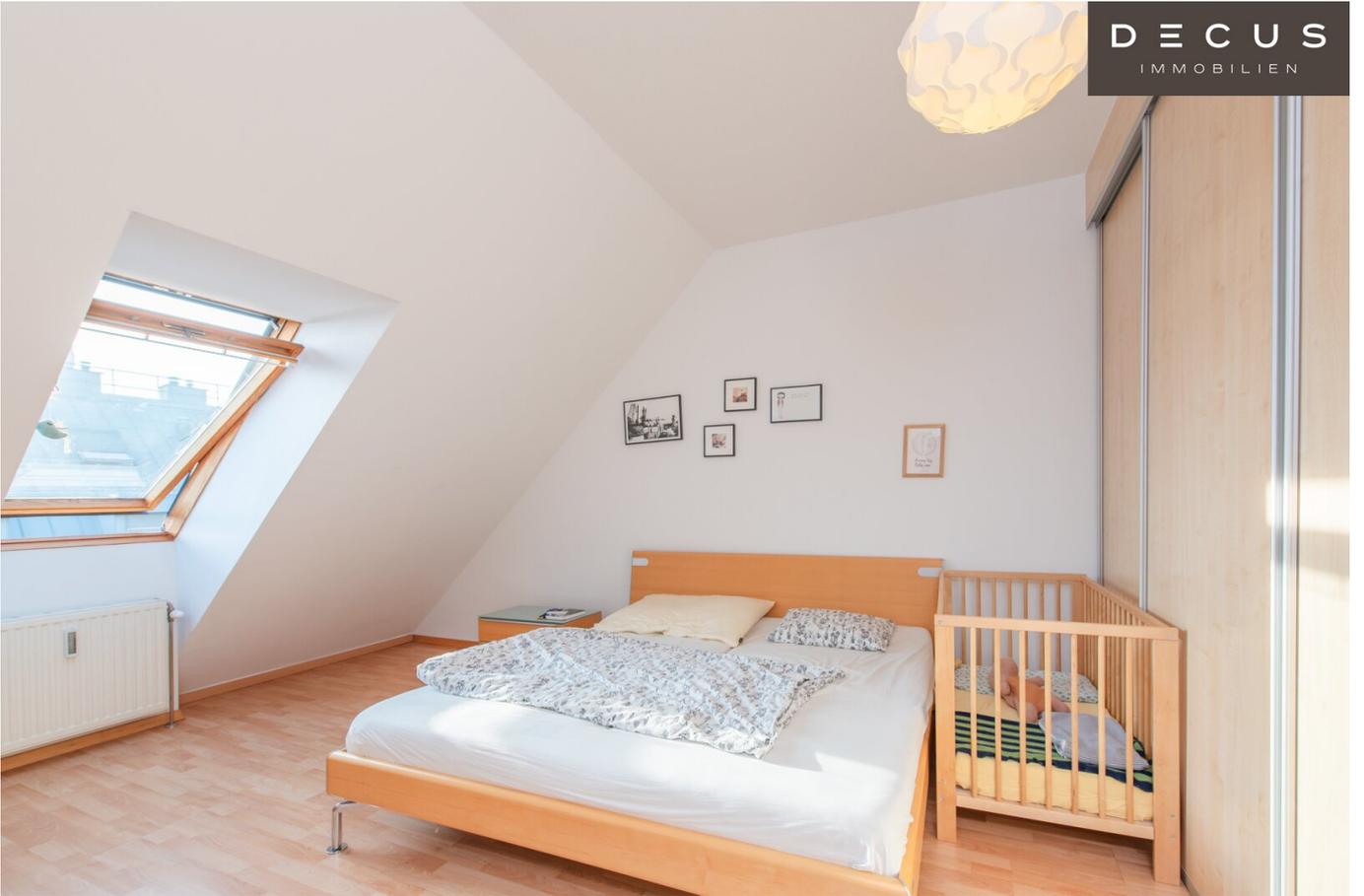


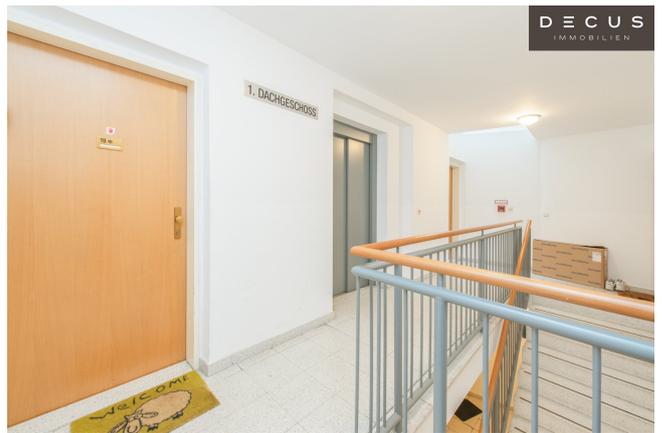
DECUS  
IMMOBILIEN

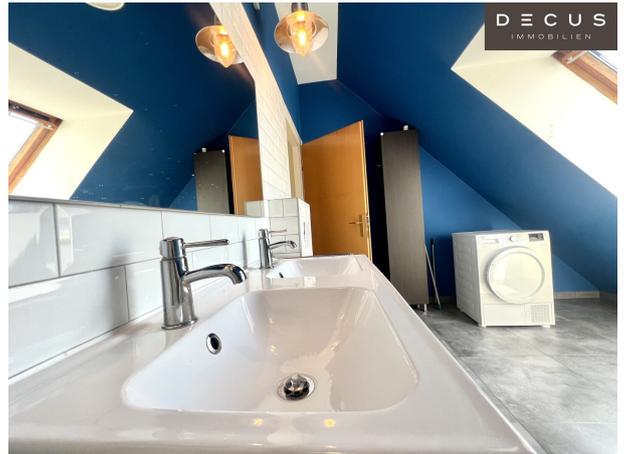
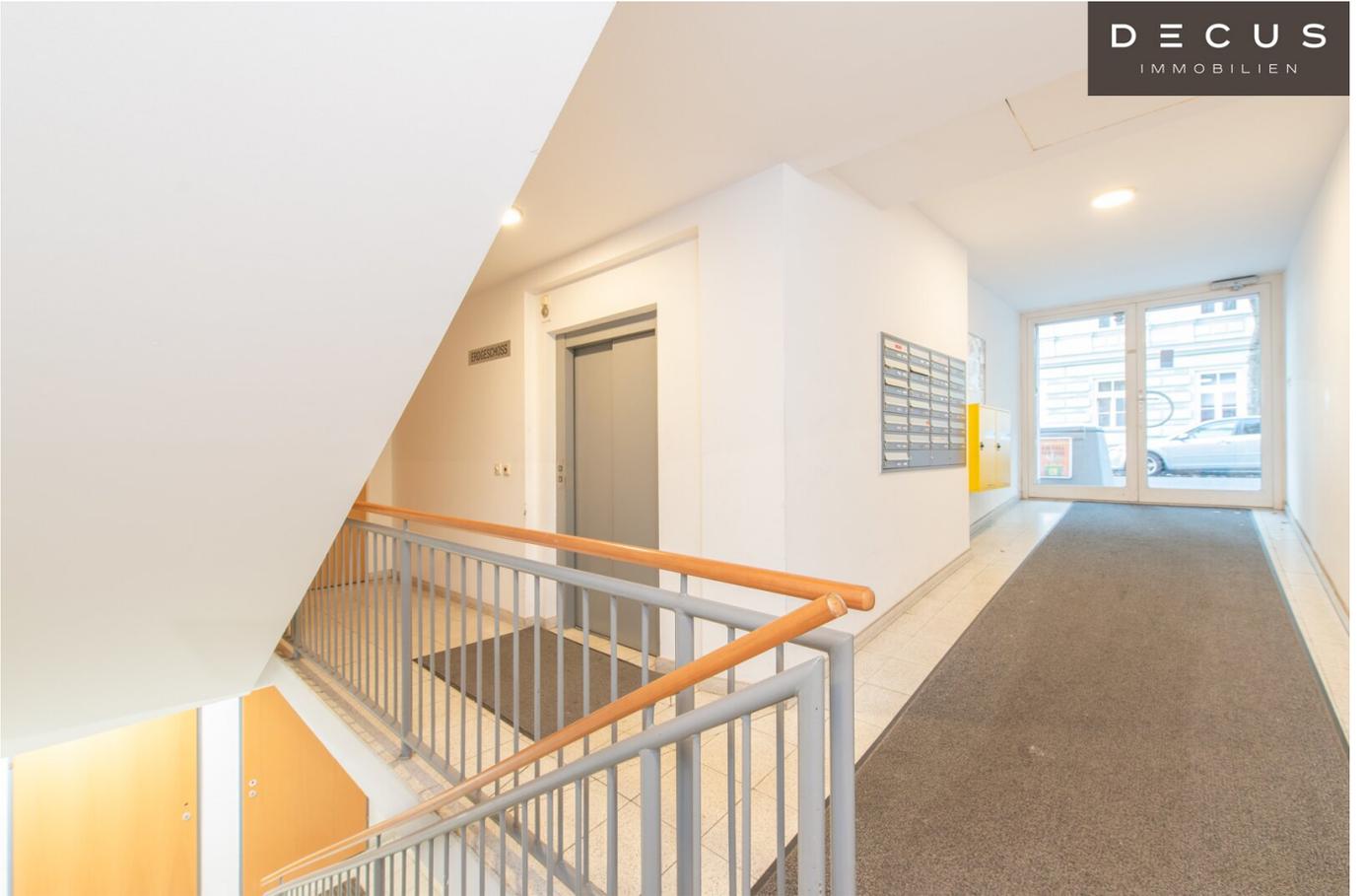


DECUS  
IMMOBILIEN

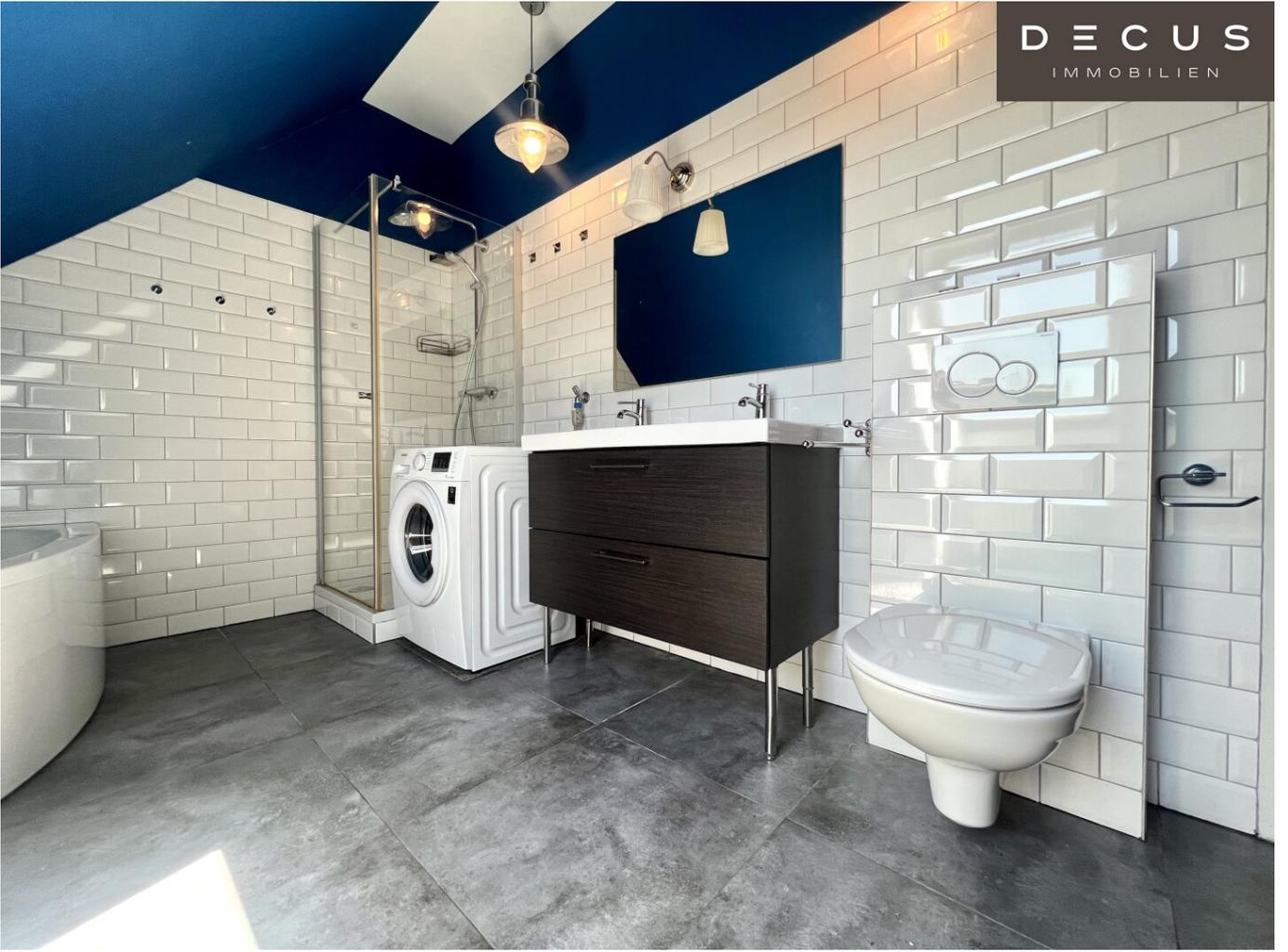








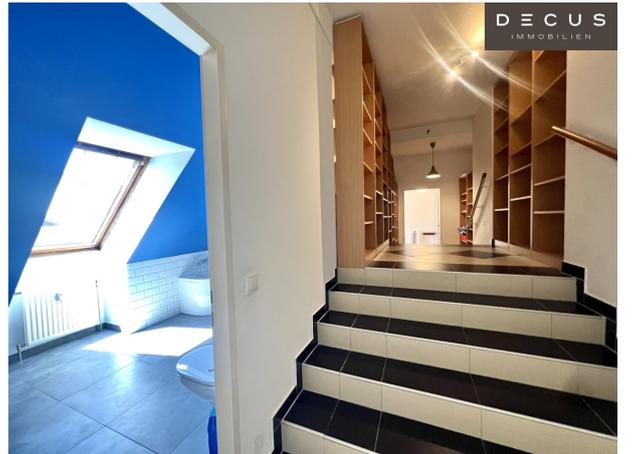
DECUS  
IMMOBILIEN



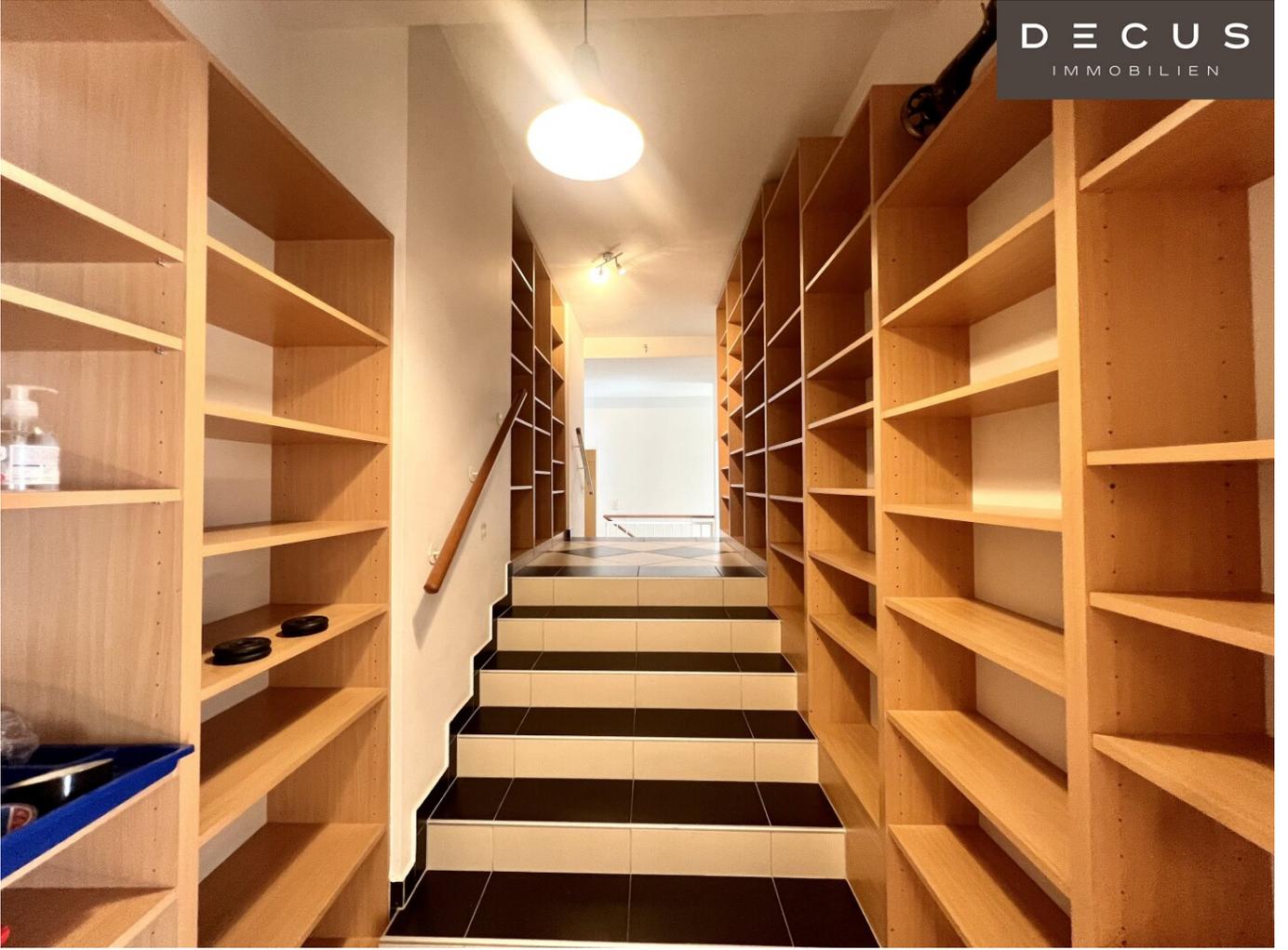
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

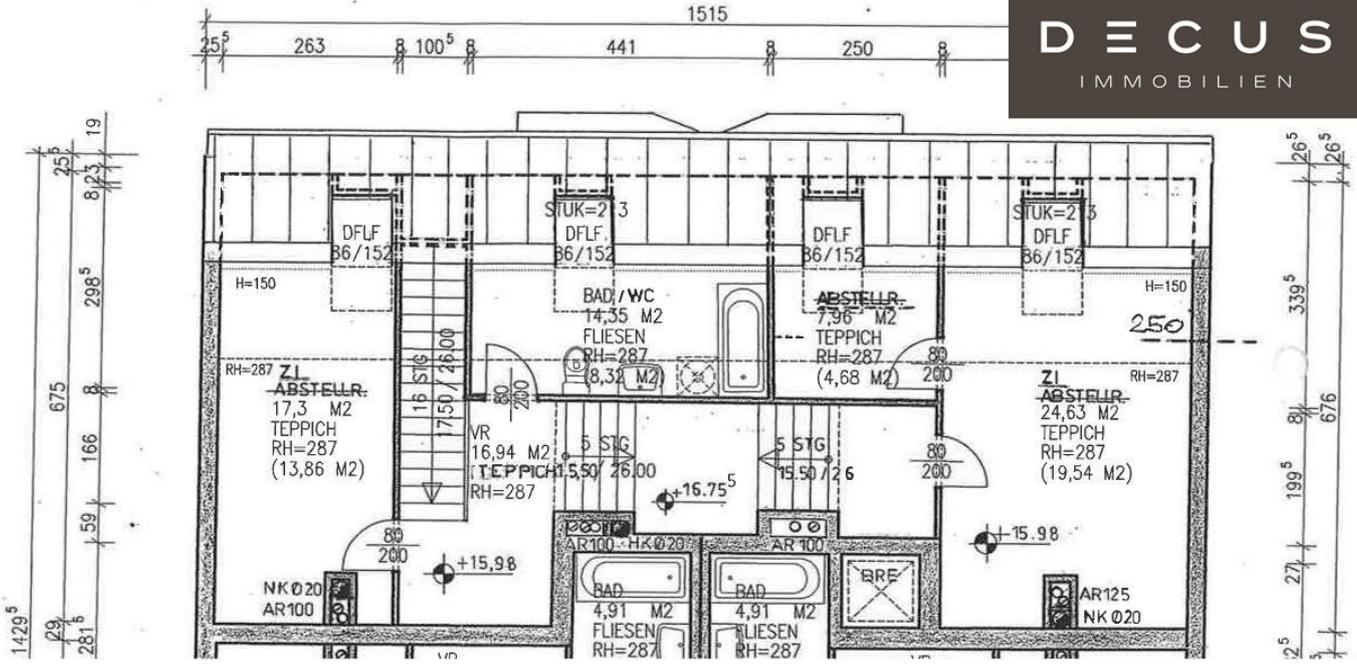


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

### **WOHNUNG MIT CHARAKTER UND WEITBLICK - FAMILIENWOHNUNG MIT BESTER ANBINDUNG IN RUHIGER LAGE - INKLUSIVE GARAGENPLATZ**

Zur Miete gelangt eine äußerst charmante Dachgeschossmaisonette - **BEZUG mit 15.10.2025**

Das Haus wurde **1998** errichtet, verfügt über einen **Personenlift, Kinderwagen und Fahrrad Abstellraum, Waschküche, Kellerabteil.**

Die Wohnung wird unmöbliert vermietet, mit diversen Einbauschränken, Küche mit neuem Geschirrspüler und Badezimmer mit Waschmaschine und Trockner, eleganten Metrofliesen und weißen Einbauschränken.

Außerdem wird ein **Garagenplatz in der hauseigenen Garage** mit vermietet.

Die ca. 124 m<sup>2</sup> große Wohnung, erstreckt sich über zwei Ebenen und ist sehr ruhig gelegen im Dachgeschoss. Dachgeschoss mit wenig Schrägen und hohen Räumen!

Superhelle Wohnräume mit vielen, teilweise bodentiefen Fenstern, mit Blick auf eine architektonisch schöne und gepflegte Nachbarschaft.

Trotz der ruhigen Lage, befinden sich direkt ums Eck Restaurants, Cafes, ein Einkaufszentrum mit großem Billa Plus, kleine Geschäfte, Boutiquen etc.

Optimal für Familien!

### **Raumaufteilung**

1. Etage:

- Vorraum
- Gäste WC
- großzügige Küche, mit Schiebetür zum Wohnsalon, Platz für Essecke
- Wohn-/Esszimmer

## 2. Etage:

- 2 Schlafzimmer - eines davon mit großem, begehbarem Schrank, teilweise bereits maßangefertigte Tischlereinbauten
- Büro-/Arbeitszimmer - auch als Kinderzimmer nutzbar
- sehr großer Vorraum mit Bibliothek
- großzügiges Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Doppelwaschbecken, WC

## Ausstattung

Das Wohn-/Esszimmer, die Schlafzimmer und der Gang sind mit Parkettböden ausgestattet. Die Küche, der Vorraum, das WC und das Bad sind verfliest. Über eine Treppe gelangen Sie in die obere Ebene. Die Wohnung ist nach Südost ausgerichtet und damit immer freundlich hell. Alle Fenster im oberen Geschoss verfügen über Außenjalousien.

Tischlereinbauten bieten Stauraum.

Die Wohnung zeigt Charakter durch charmante bunte Fliesen und Wandfarben. Sie war zuletzt vermietet und weist daher Gebrauchsspuren auf.

Mit ein bisschen Liebe, Phantasie und "Kosmetik" kann diese gemütliche Wohnung zu einem Schmuckstück über den Dächern Wien's werden!

## Lage

In unmittelbarer Nähe des Hauses befindet sich der Bahnhof Simmering (ÖBB - Direktverbindung zum Hauptbahnhof, S-Bahn, U3) sowie die Straßenbahnlinien 6, 11 und 71. In einer Parallelstraße zur Simmeringer Hauptstraße gelegen befindet sich die Wohnung in einer absoluten Ruhelage.

Das EKAZENT Simmering (Enkplatz) ist in Gehweite gelegen.

Restaurants, Cafés, Arztpraxen und Schulen stehen Ihnen in dieser Lage ausreichend zur Verfügung.

**Zur Anmietung benötigt werden folgende Dokumente:**

- Aktueller Meldezettel
- Einkommensnachweis ( letzte drei Lohnzettel)
- Lichtbildausweis

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 Elina Schnaider** unter der Mobilnummer **+43 660 113 71 86** und per E-Mail unter **schnaider@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <2.250m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap