

**/ UNBEFRISTETE MIETDAUER / MITTEN IN DER STADT/  
ERSTBEZUG NACH SANIERUNG**



**Objektnummer: 1151657**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwertgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien, Innere Stadt
Baujahr:	1899
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	56,42 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 116,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Gesamtmiete	1.693,67 €
Kaltmiete (netto)	1.410,50 €
Kaltmiete	1.539,70 €
Betriebskosten:	129,20 €
USt.:	153,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



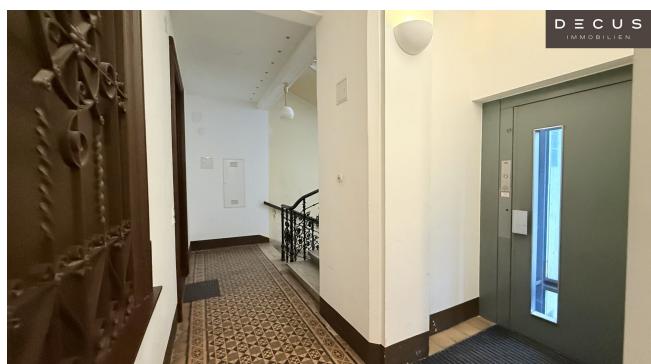
**Laura Kowalczyk**

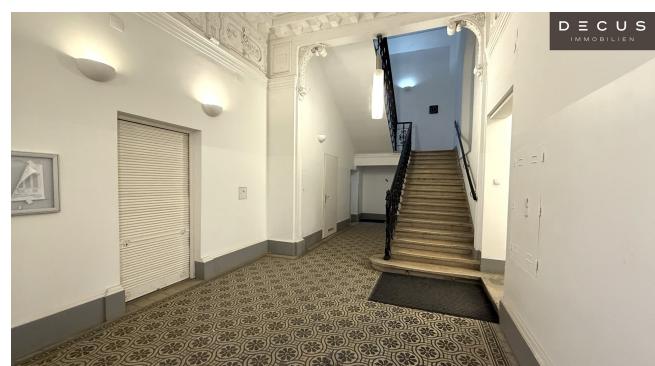
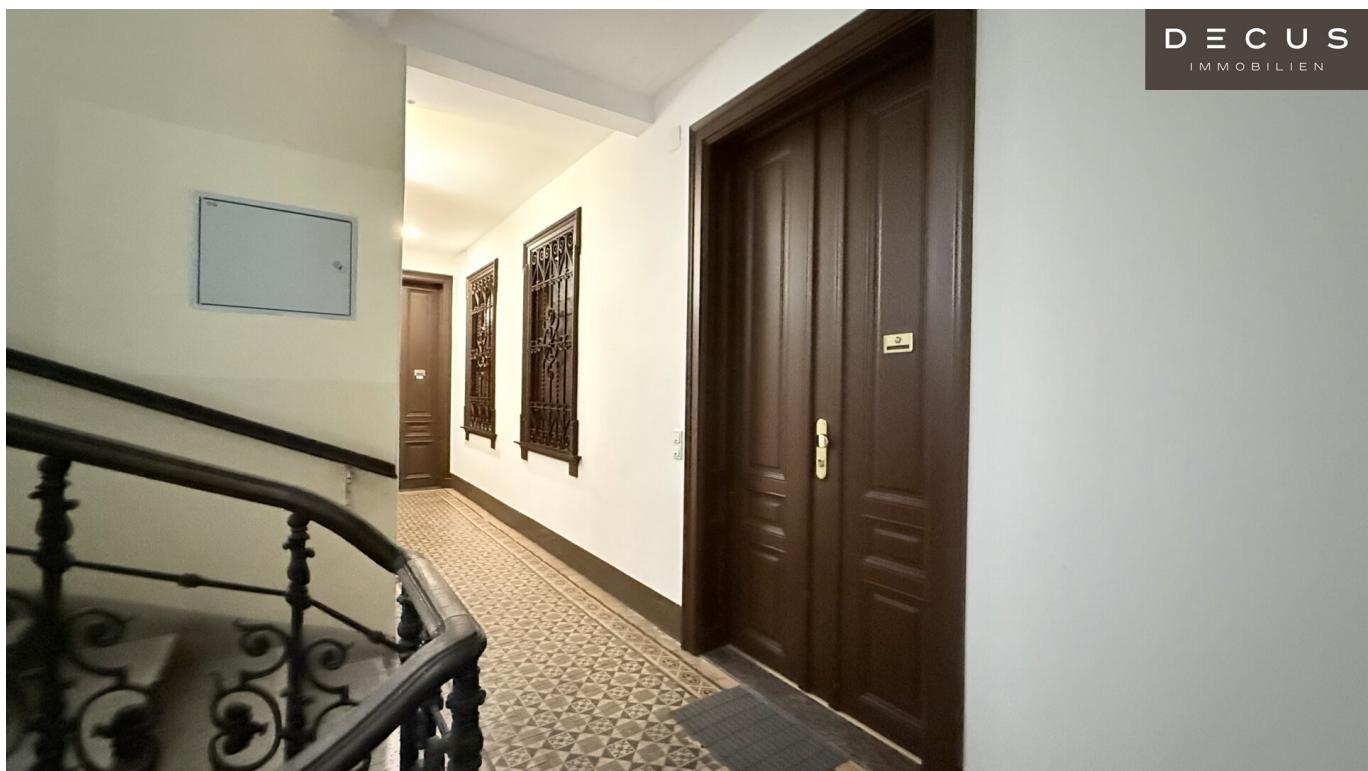
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

**D E C U S**  
IMMOBILIEN









# **Objektbeschreibung**

**Altbauwohnung inmitten der Wiener Innenstadt!**

Befristung: unbefristet

**Kündigungsverzicht: 3 Jahre!**

**Raumaufteilung:**

- Küche/ Eingangsbereich
- Badezimmer
- Zimmer 1
- Wohnzimmer

**Ausstattung:**

- Einbauküche inkl. Elektrogeräte (KEIN Backofen!)
- Dusche
- Parkett
- Fliesen
- Handtuchheizkörper
- Badezimmer: Unterschrank und Spiegelschrank

## **Lage:**

Die Wohnung befindet sich in ausgezeichneter, zentraler Lage. Alle wichtigen Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind fußläufig erreichbar: Ärzte und Apotheken sorgen für optimale Gesundheitsversorgung. Bildungseinrichtungen wie Schulen und Universitäten liegen in unmittelbarer Nähe. Supermärkte, Bäckereien und Banken bieten hohen Komfort. Eine hervorragende Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel wie U-Bahn und Straßenbahn rundet das Angebot ab und macht die Lage ideal für Stadtliebhaber.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@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-/Werkswohnungen. Wir dürfen gem. § 17 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir auf die Doppelmaßlertätigkeit 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-, Keller- 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap