

## **/GROÙE TERRASSE / NÄHE UBAHN / 2-ZIMMER WOHNUNG**



**Objektnummer: 1151725**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	56,50 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 26,95 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,23
Gesamtmiete	1.149,00 €
Kaltmiete (netto)	894,82 €
Kaltmiete	1.044,55 €
Betriebskosten:	149,73 €
USt.:	104,45 €
Provisionsangabe:	

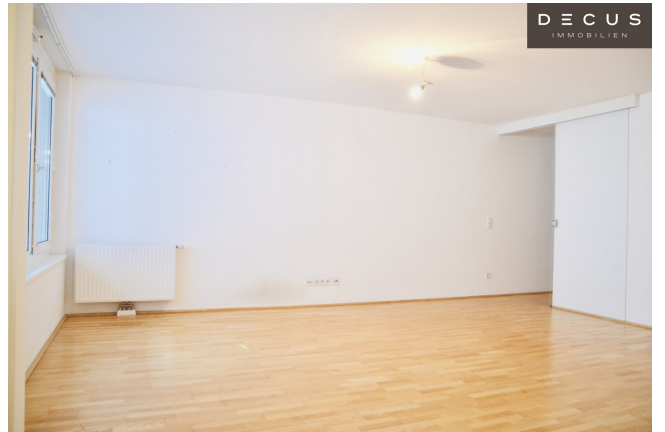
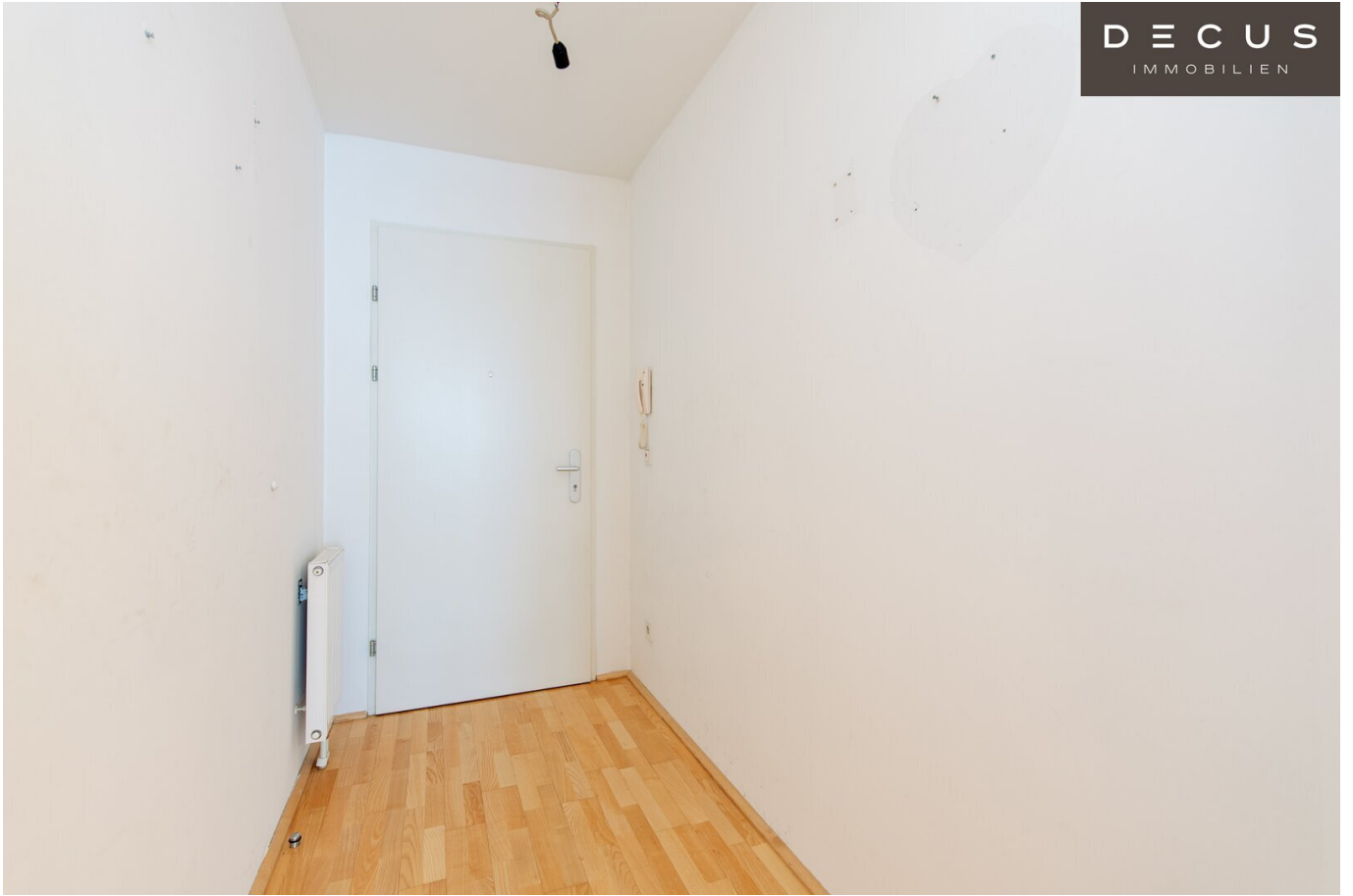
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



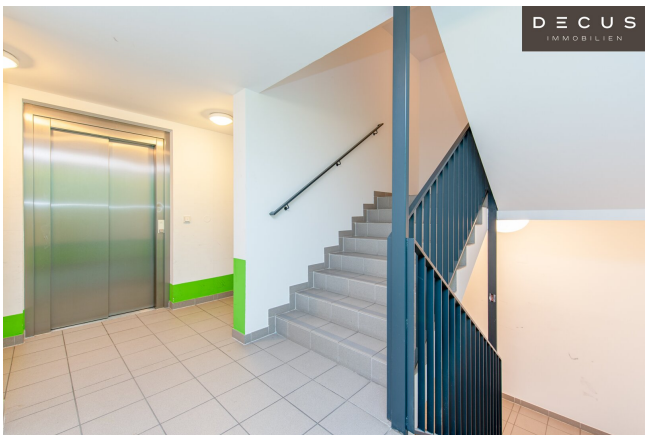
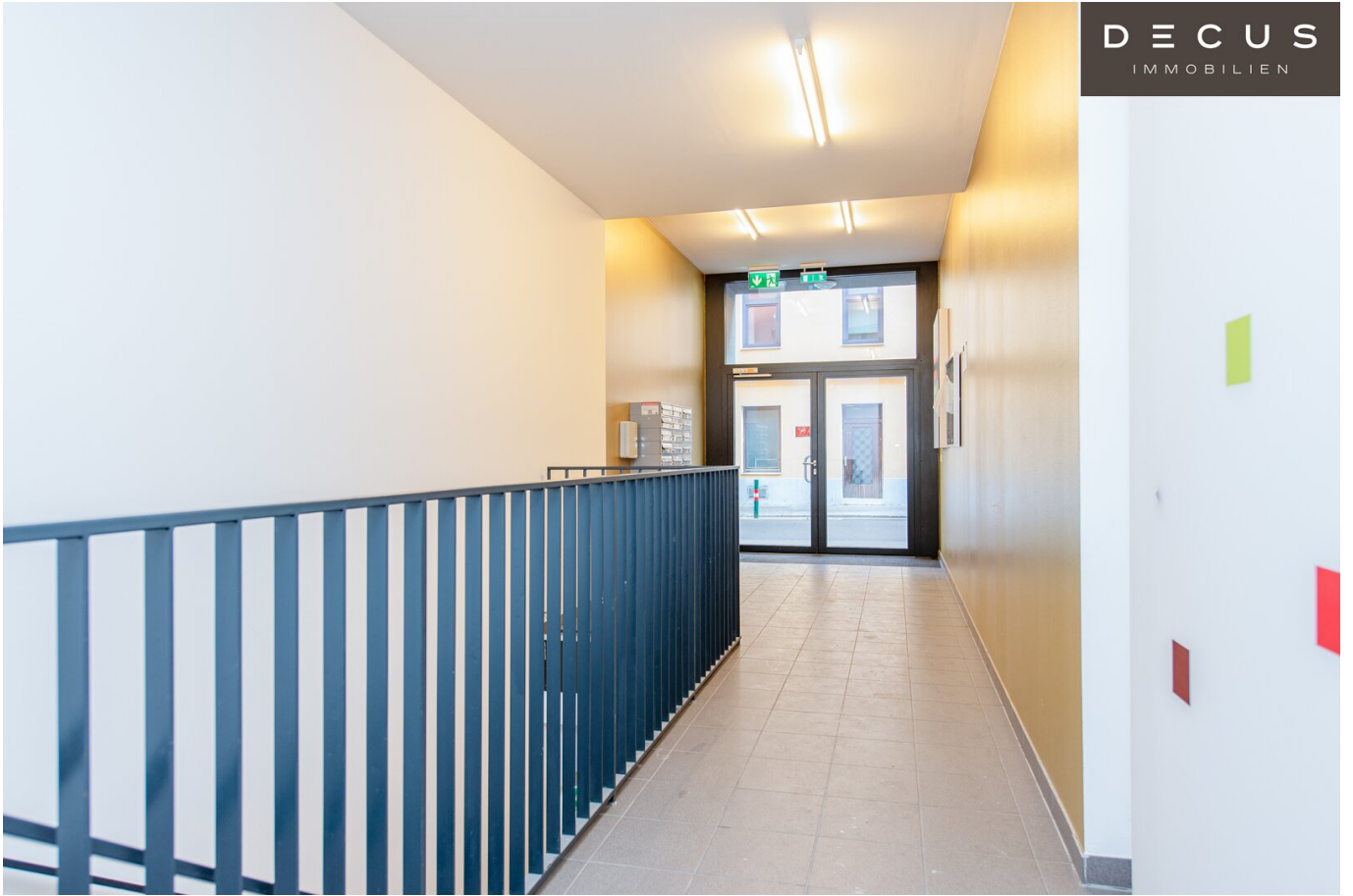
**Linda Schmidtberger**

DECUS Immobilien GmbH



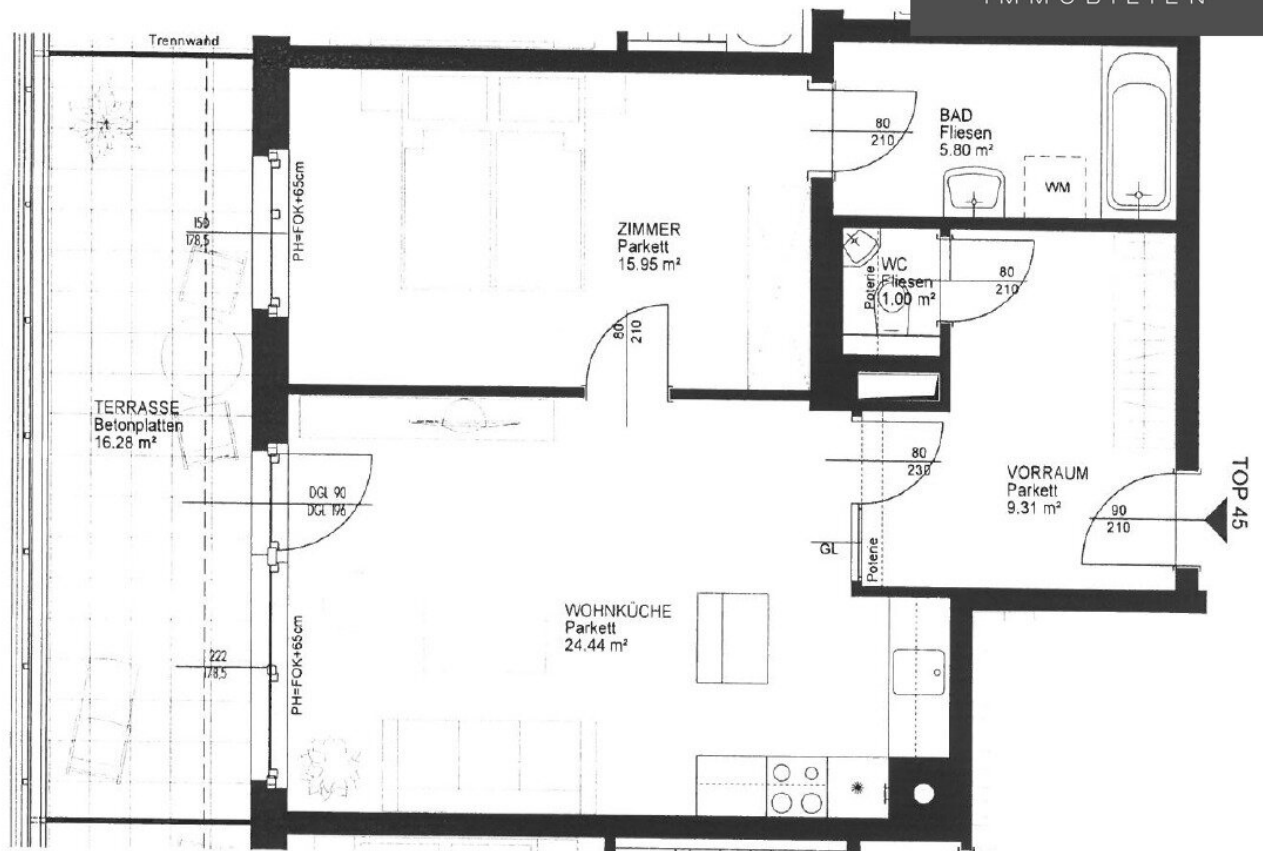






DECUS  
IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen schöne Wohnungen im 10. Bezirk Wiens in der Nähe vom Hauptbahnhof.

### Raumaufteilung:

Die entsprechende Raumaufteilung finden Sie bei den einzelnen Wohneinheiten unterhalb sowie auf Anfrage.

### Lage:

Die öffentliche Anbindung ist aufgrund einer **guten Lage** als optimal zu bezeichnen. In unmittelbarer Nähe des Hauses liegt die **U1 Station Keplerplatz** sowie die Buslinie 14A und die Straßenbahnlinie D. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich außerdem der **Wiener Hauptbahnhof**.

Unzählige **Restaurants** und **Einkaufsmöglichkeiten** stehen Ihnen in dieser Lage zur Verfügung.

Außerdem ist der **Helmut-Zilk-Park** sowie der **Schweizergarten** fußläufig erreichbar.

Mehrere Nahversorger befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Über die **Laxenburger Straße** sind Sie mit dem Auto sehr rasch auf der **Autobahn**.

### Öffentliche Verkehrsmittel zusammengefasst:

- U1 Keplerplatz
- Wien Hauptbahnhof



**Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer
- WC
- Badezimmer
- Terrasse

**Ausstattung:**

- Badezimmer
- Parkett
- Fliesen
- neue Einbauküche inkl. Elektrogeräte

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 Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **[schmidtberger@decus.at](mailto:schmidtberger@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 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-, 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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <1.500m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap