

**| SONNIGE NEUBAUWOHNUNG IM 4.STOCK |  
ERSTBEZUG NACH SANIERUNG | AB SOFORT**



**Objektnummer: 1151786**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1060 Wien, Mariahilf
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	46,60 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	46,60 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 93,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	2,23
<b>Gesamtmiete</b>	1.199,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.082,26 €
<b>Kaltmiete</b>	1.188,39 €
<b>Betriebskosten:</b>	106,13 €
<b>USt.:</b>	10,61 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

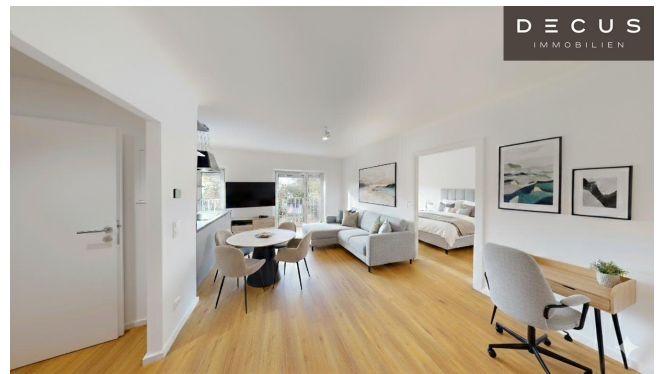
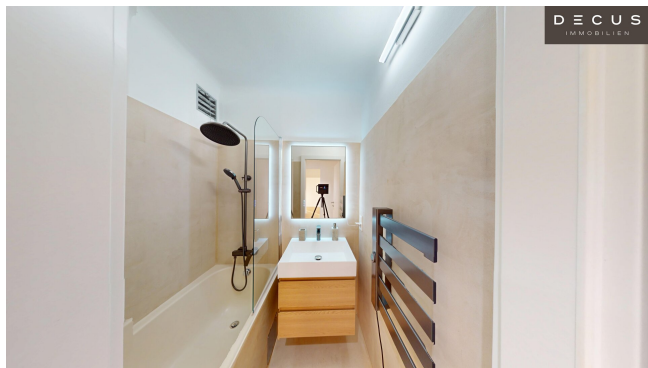
## Ihr Ansprechpartner

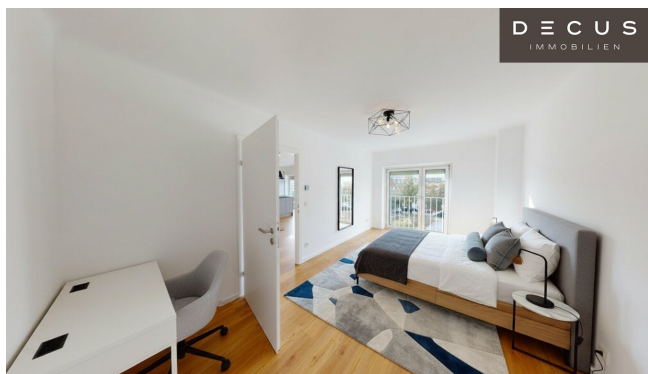
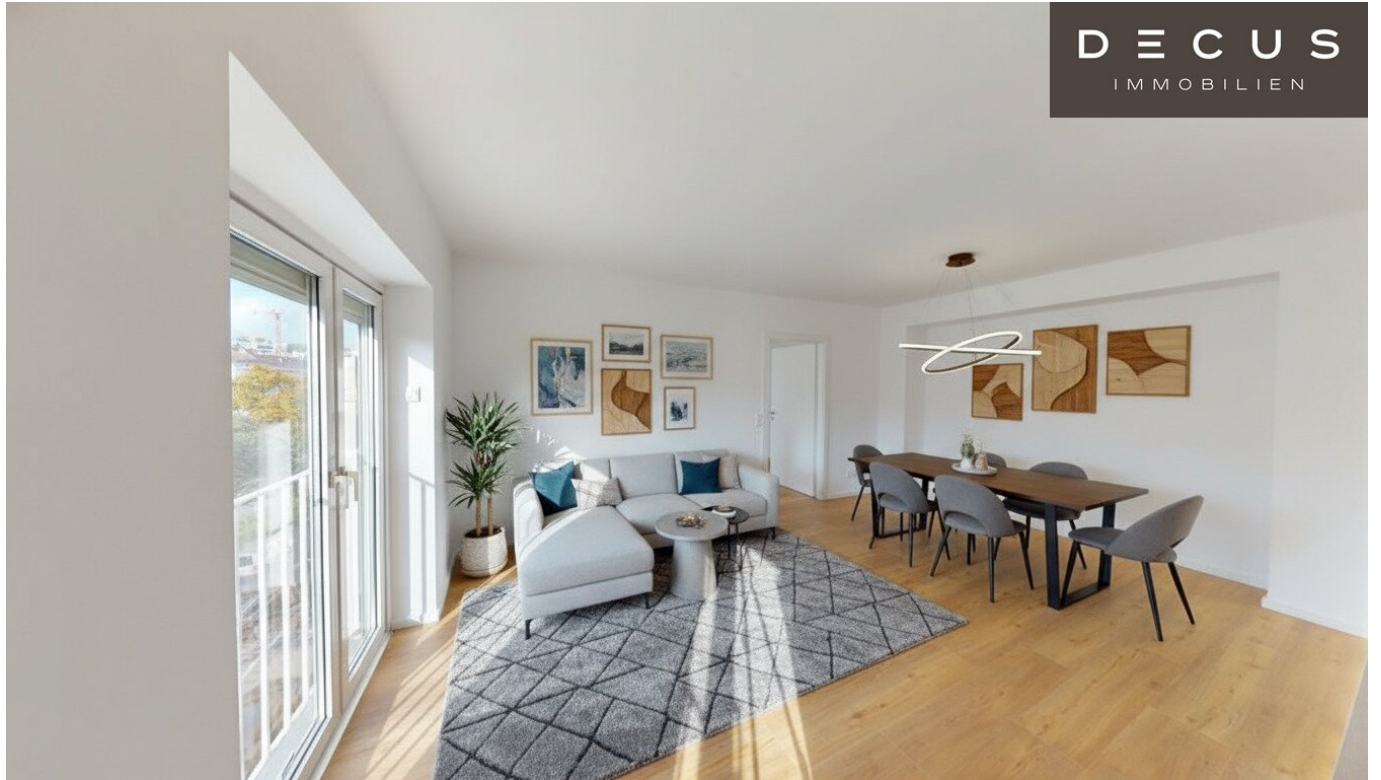


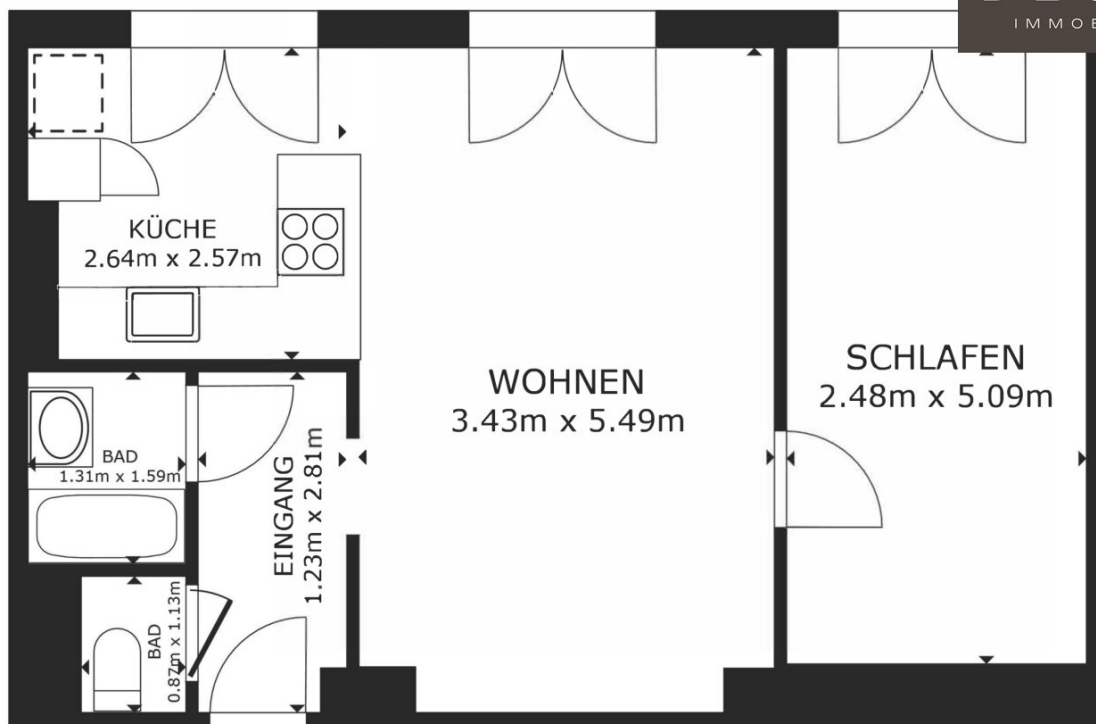
**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien









STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 46.6 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 46.6 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWAHR

## Objektbeschreibung

### Stilvolle 2-Zimmer-Neubauwohnung im 6. Bezirk – frisch saniert & bezugsfertig

Diese **frisch sanierte Neubauwohnung** im 4. Liftstock überzeugt durch modernes Design, hochwertige Ausstattung und eine hervorragende Lage im beliebten 6. Wiener Gemeindebezirk. Die westseitige Ausrichtung sorgt für angenehme Helligkeit und ein einladendes Wohngefühl – der **schöne Ausblick** aus den Fenstern rundet das stimmige Gesamtbild ab.

Im Zuge der Sanierung wurden sämtliche Oberflächen erneuert, die **Elektrik komplett neu installiert** und eine **Fußbodenheizung** eingebaut. Der **offene Wohnbereich** mit integrierter Designerküche bietet hochwertige Geräte, eine verbaute Waschmaschine und viel Stauraum.

Das **moderne Badezimmer** mit Badewanne, Regendusche und Handtuchheizkörper fügt sich harmonisch ins stilvolle Gesamtbild. **Elektrische Außenjalousien an allen Fenstern** sorgen zusätzlich für optimalen Komfort und Sonnenschutz.

Die Wohnung ist **ab sofort bezugsfertig**.

#### HIGHLIGHTS

- 4. Liftstock
- Frisch saniert
- Neubauwohnung
- Fußbodenheizung
- Elektrik vollständig erneuert
- Elektrische Außenjalousien an allen Fenstern
- Voll ausgestattete Küche inkl. Waschmaschine
- Modernes Badezimmer mit Wanne & Regendusche

- Helle, westseitige Ausrichtung mit schönem Ausblick

Die letzten Bilder dient als Einrichtungsvorschlag und sind nicht Teil der Wohnung.

## Anforderungsprofil für Mieter

- **Haushaltseinkommen: Mindestens € 2.800 netto/Monat (Nachweis erforderlich)**
- **Max. 2 Personen im Haushalt**
- **Bezugsdatum: Spätestens Februar 2026**

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 **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap