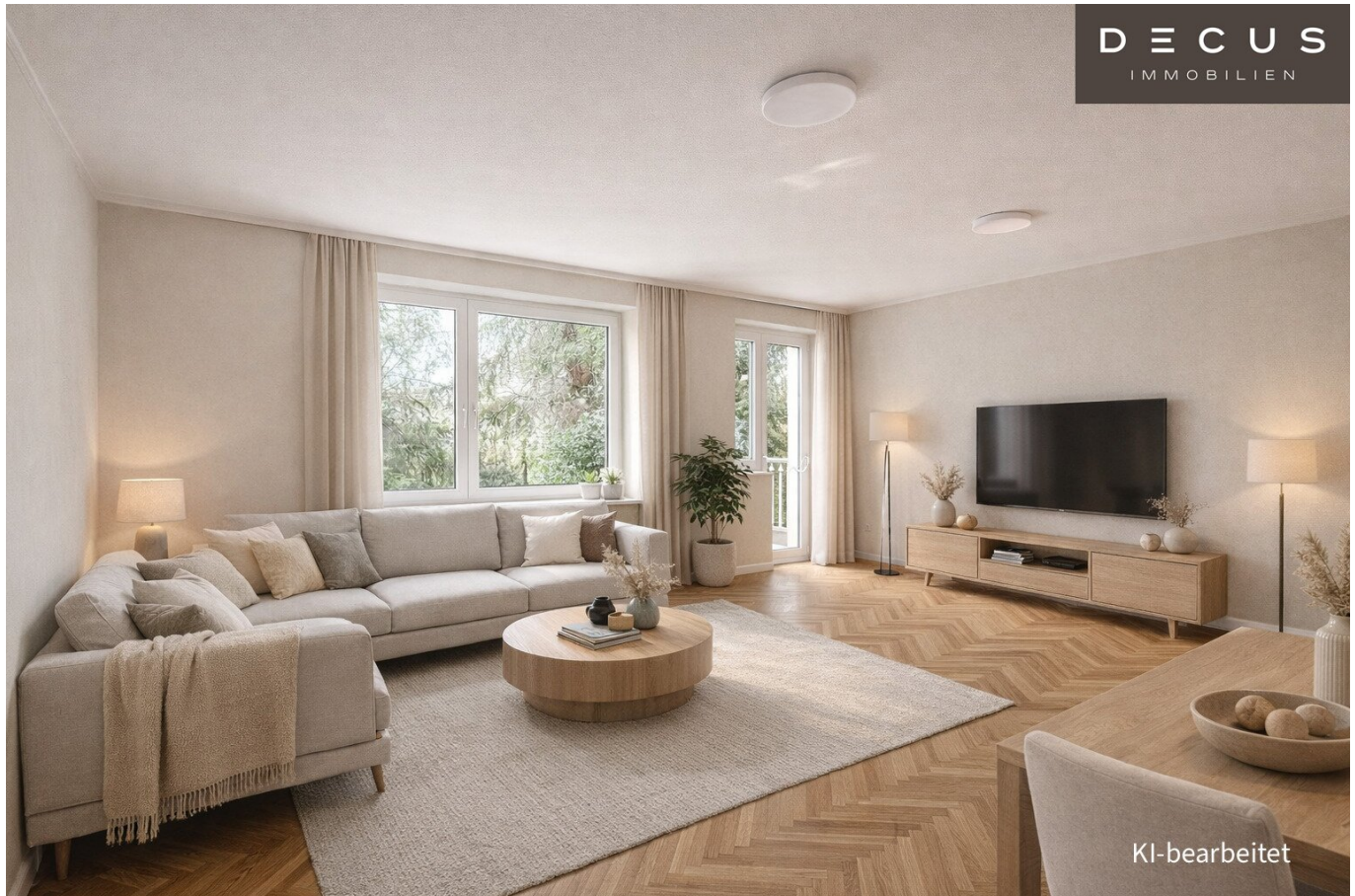


**SANIERUNGSBEDÜRFTIGE DOPPELHAUSHÄLFTE | MIT  
GARTEN | TOLLES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL | NÄHE  
ROSENHÜGEL**



**Objektnummer: 1152466**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deißenhofergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1930
Wohnfläche:	139,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	139,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Garten:	157,00 m <sup>2</sup>
Keller:	34,80 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	<b>E</b> 136,50 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>G</b> 4,14
Gesamtmiete	1.690,00 €
Kaltmiete (netto)	1.690,00 €
Kaltmiete	1.690,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



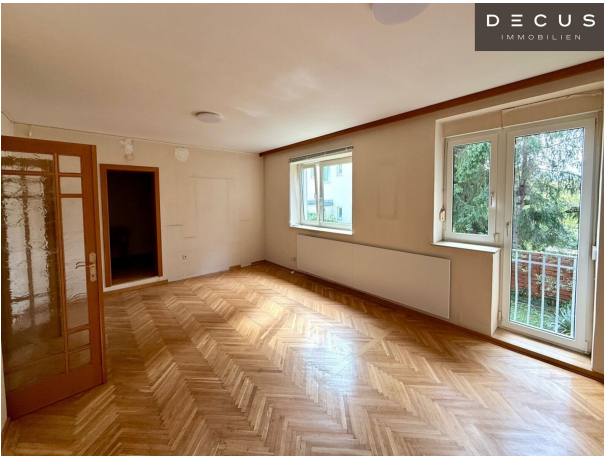
**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS Immobilien GmbH

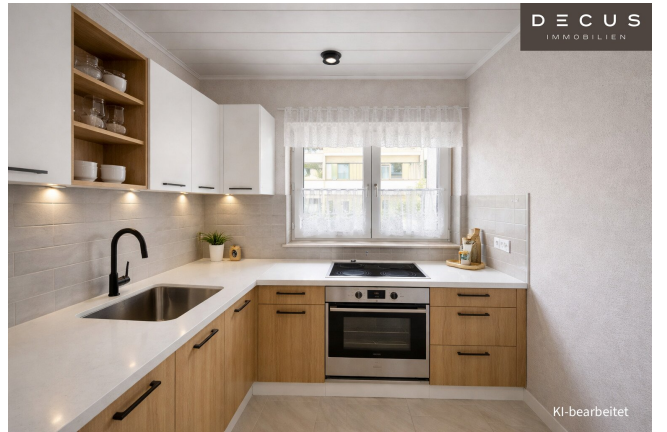
DECUS  
IMMOBILIEN

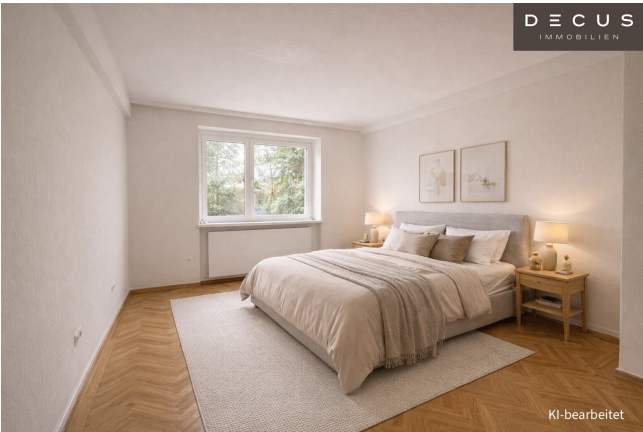


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



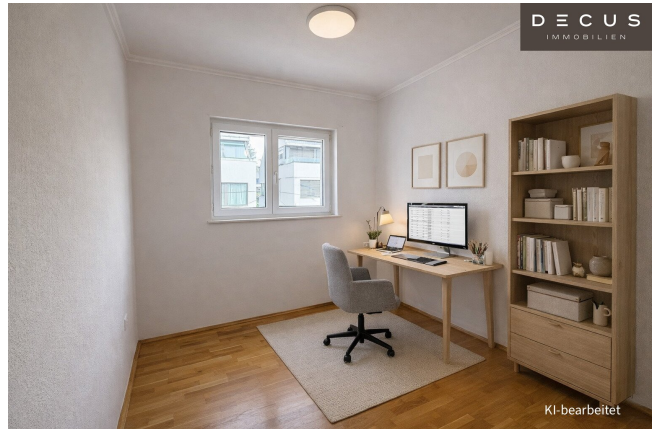
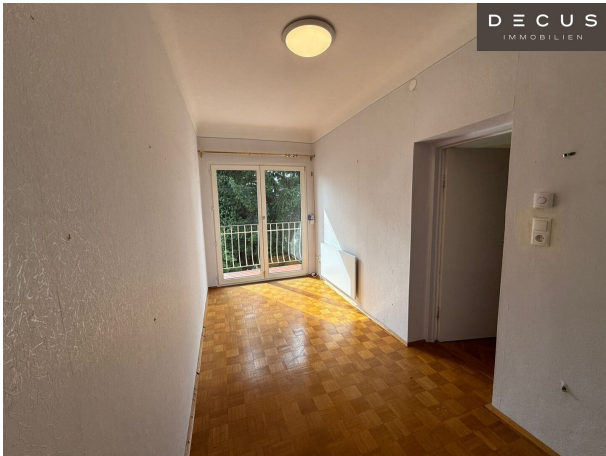


KI-bearbeitet





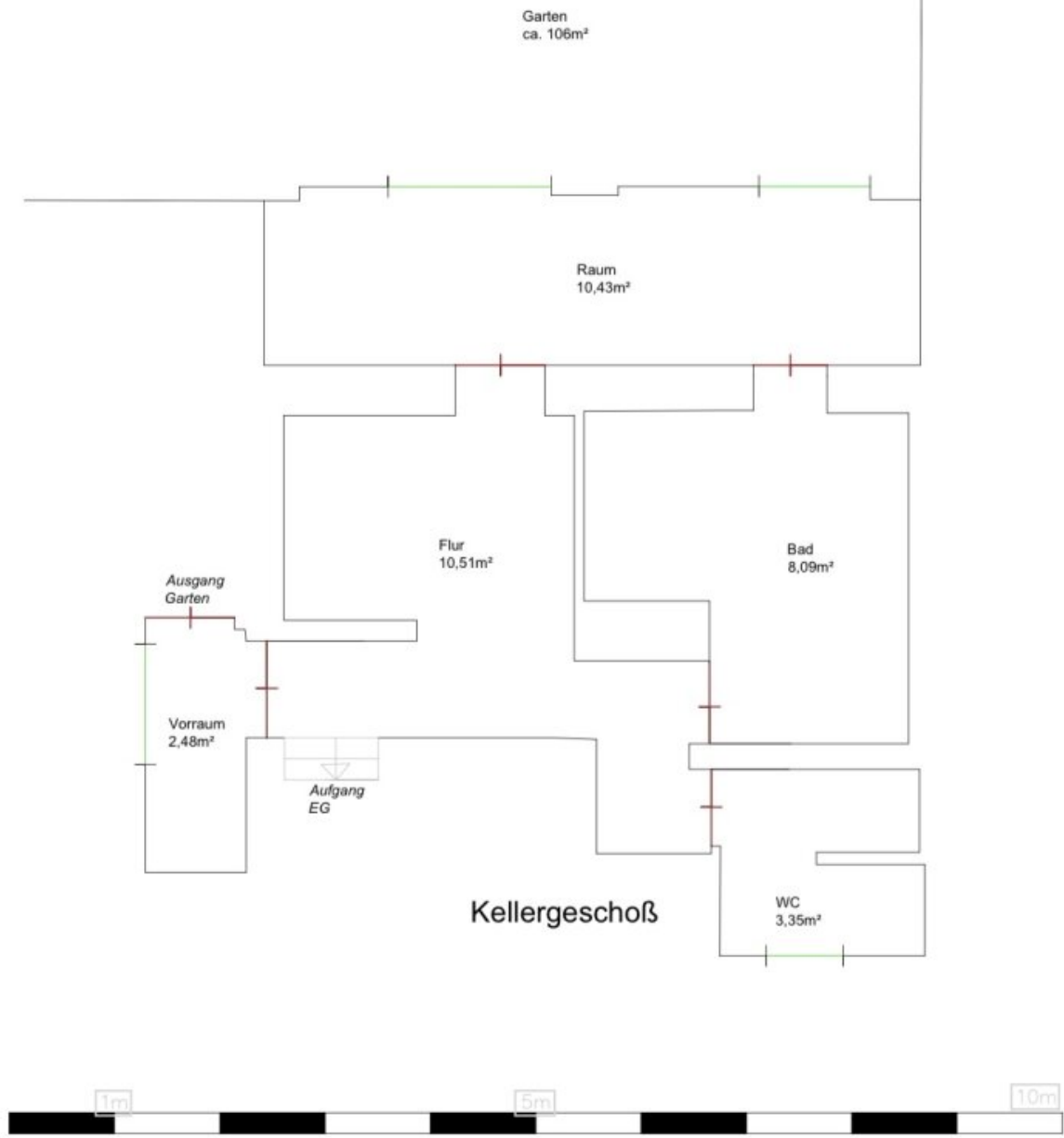
KI-bearbeitet



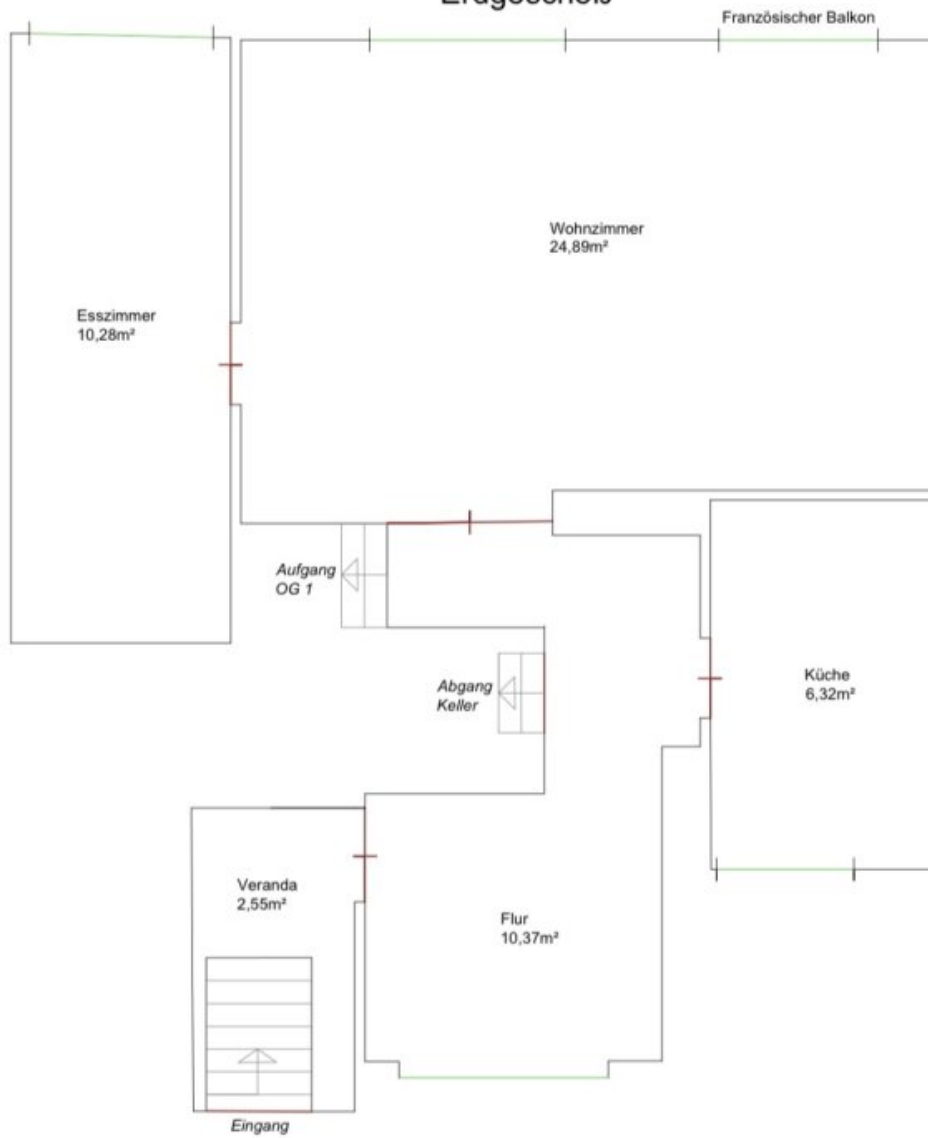
KI-bearbeitet

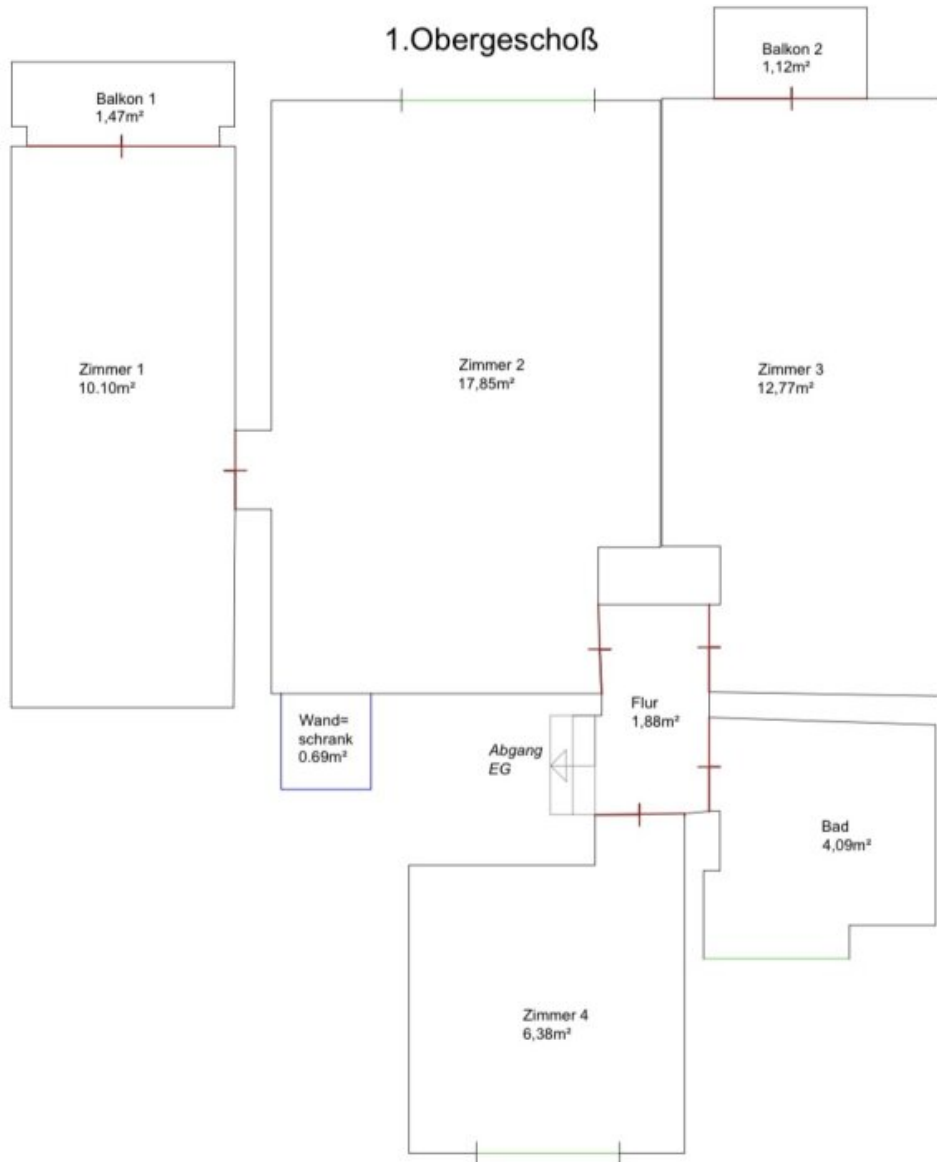
DECUS  
IMMOBILIEN





**Erdgeschoß**





# Objektbeschreibung

**Sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte mit Garten im 23. Bezirk – viel Potenzial zur individuellen Gestaltung**

## Highlights

**Großes Gestaltungspotenzial:** Ideal für Mieter, die ihre Wohnräume nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

**Garten vorhanden:** Bietet Platz zum Entspannen, Spielen oder für persönliche Gestaltungsideen im Freien.

**Ruhige Wohnlage im 23. Bezirk:** Angenehmes Wohnumfeld mit guter Infrastruktur.

**Attraktiver Mietzins:** Durch den sanierungsbedürftigen Zustand ergibt sich eine besonders interessante Mietmöglichkeit.

## Informationen zum Objekt

Zur Vermietung gelangt eine sanierungsbedürftige Doppelhaushälfte im 23. Bezirk. Das Haus bietet viel Potenzial für individuelle Wohnideen, erfordert jedoch entsprechende Investitionen und Sanierungsarbeiten, die vom Mieter selbst durchzuführen sind.

Die Liegenschaft verfügt im Erdgeschoss über ein Wohnzimmer, eine separate Küche sowie ein separates Esszimmer. Im Obergeschoss befinden sich vier weitere Räume sowie ein Badezimmer. Darüber hinaus ist das Haus vollständig unterkellert und bietet dadurch zusätzlichen Stauraum oder weitere Nutzungsmöglichkeiten.

Ein Garten ergänzt das Angebot und schafft zusätzlichen Freiraum im Außenbereich.

Die Beheizung erfolgt über Infrarotpaneele.

Das Wasser-Akonto beträgt € 30,- pro Monat.

Das Objekt richtet sich insbesondere an Interessenten, die den vorhandenen Charme und das Entwicklungspotenzial erkennen und bereit sind, Zeit und Arbeit in die Sanierung zu investieren. Im Gegenzug bietet sich die Möglichkeit, das Haus nach den eigenen Vorstellungen und Bedürfnissen zu gestalten und ein individuelles Zuhause zu schaffen.

**Anfragen: Bitte verwenden Sie das Kontaktformular für Ihre Anfrage. Ich melde mich im Anschluss gerne zeitnah mit einem Termin und weiteren Informationen.**

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 Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <250m  
Apotheke <750m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <500m  
Universität <3.250m  
Höhere Schule <4.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <2.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.500m  
Post <1.500m  
Polizei <2.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <2.750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <1.250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap