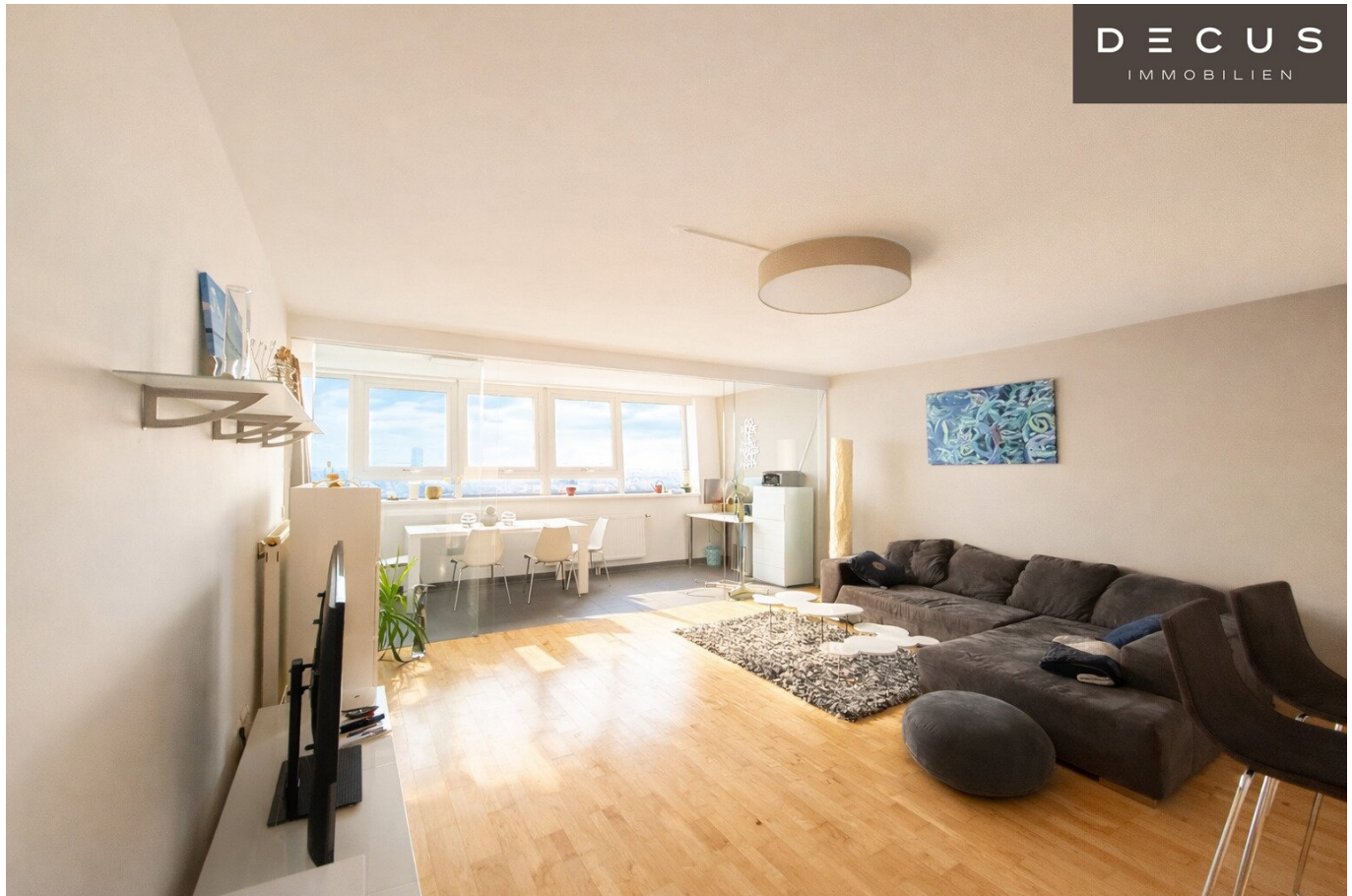


2-ZIMMER WOHNUNG IM GASOMETER | VOLL MÖBLIERT | TOLLER FERNBLICK | PERFEKT ANGEBUNDEN



Objektnummer: 1152548

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Guglgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Möbliert:	Voll
Wohnfläche:	62,42 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.350,00 €
Kaltmiete (netto)	1.078,98 €
Kaltmiete	1.279,91 €
Betriebskosten:	200,93 €
Heizkosten:	45,45 €
USt.:	24,64 €
Provisionsangabe:	

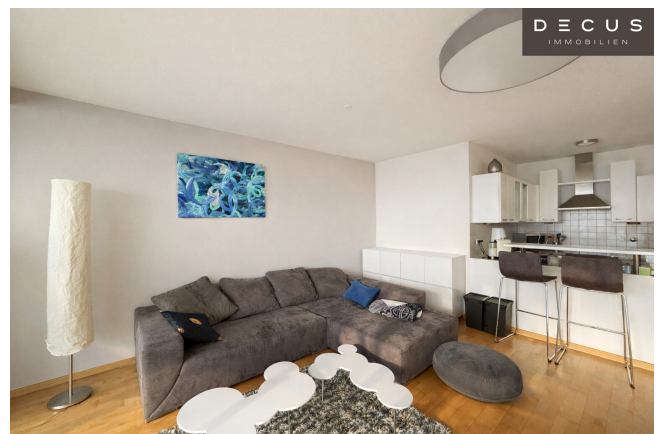
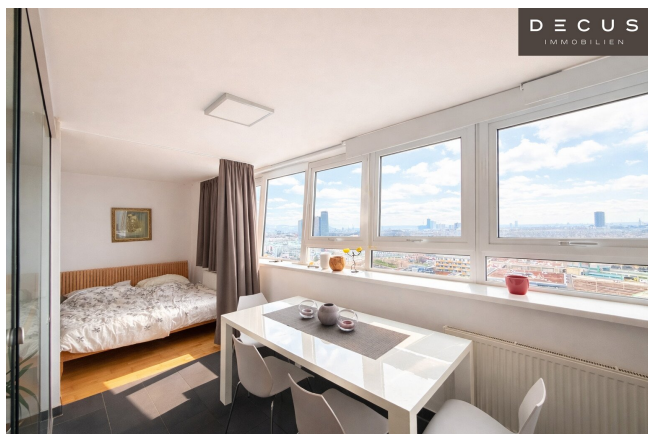
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

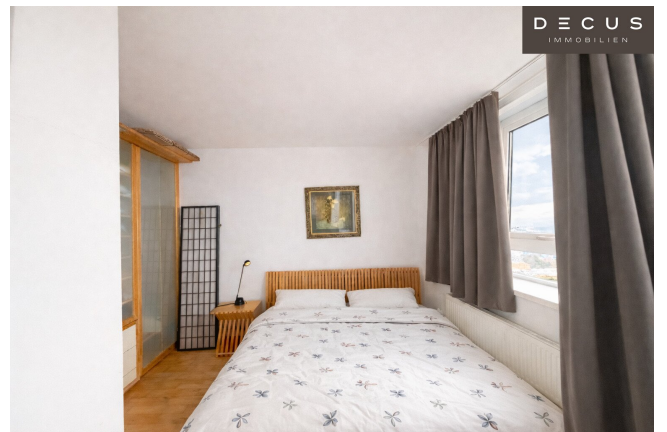
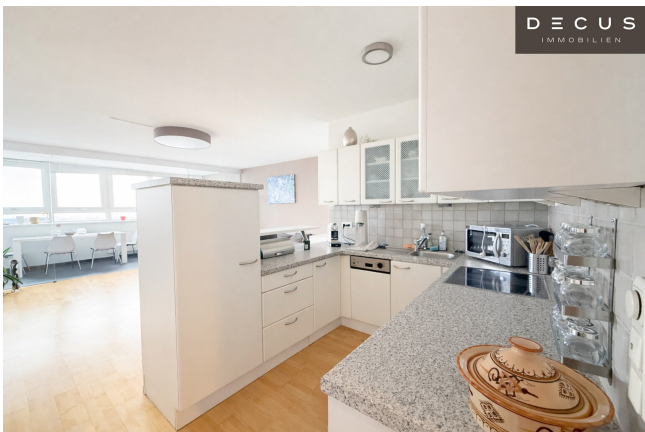
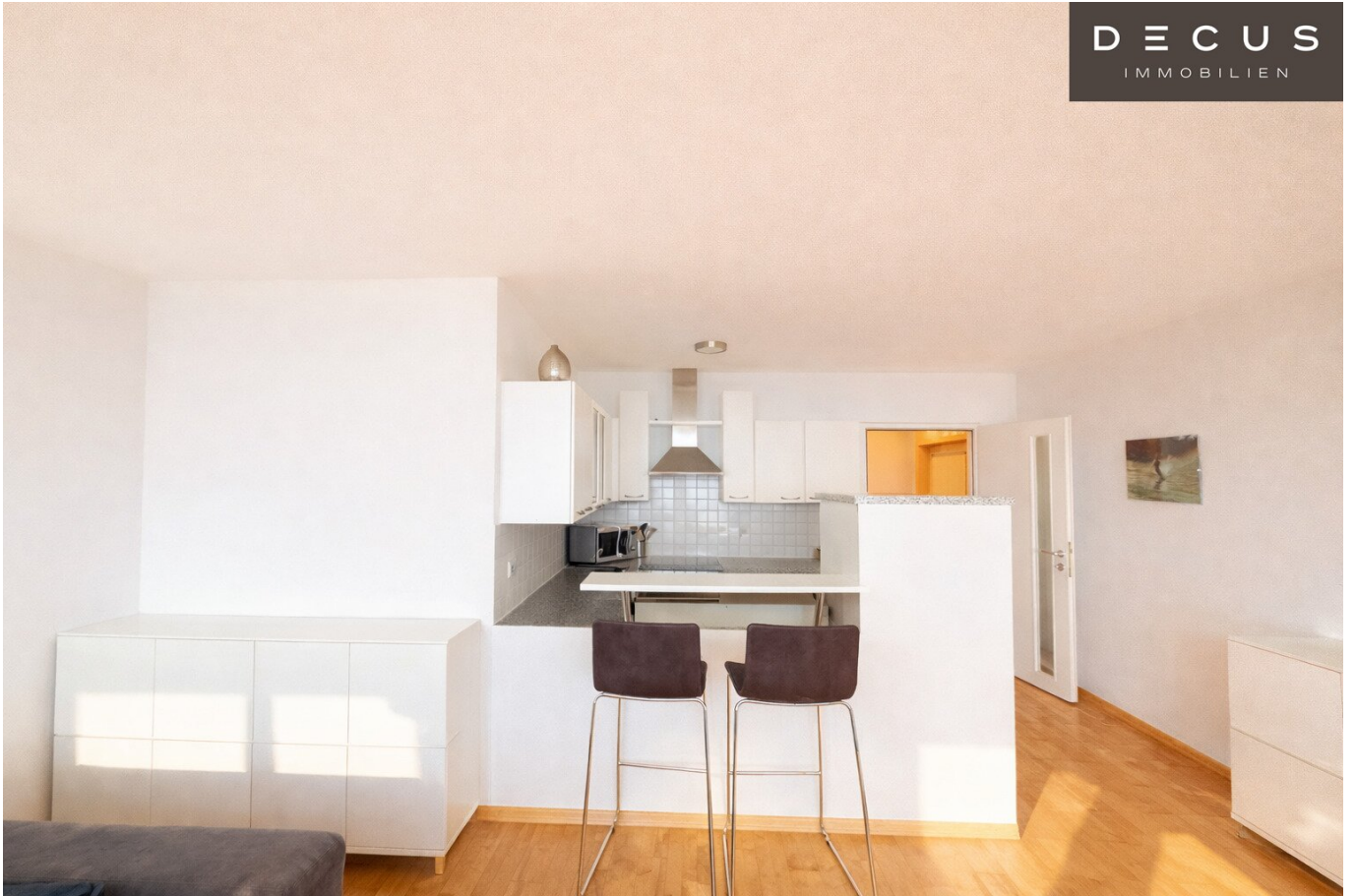
Ihr Ansprechpartner

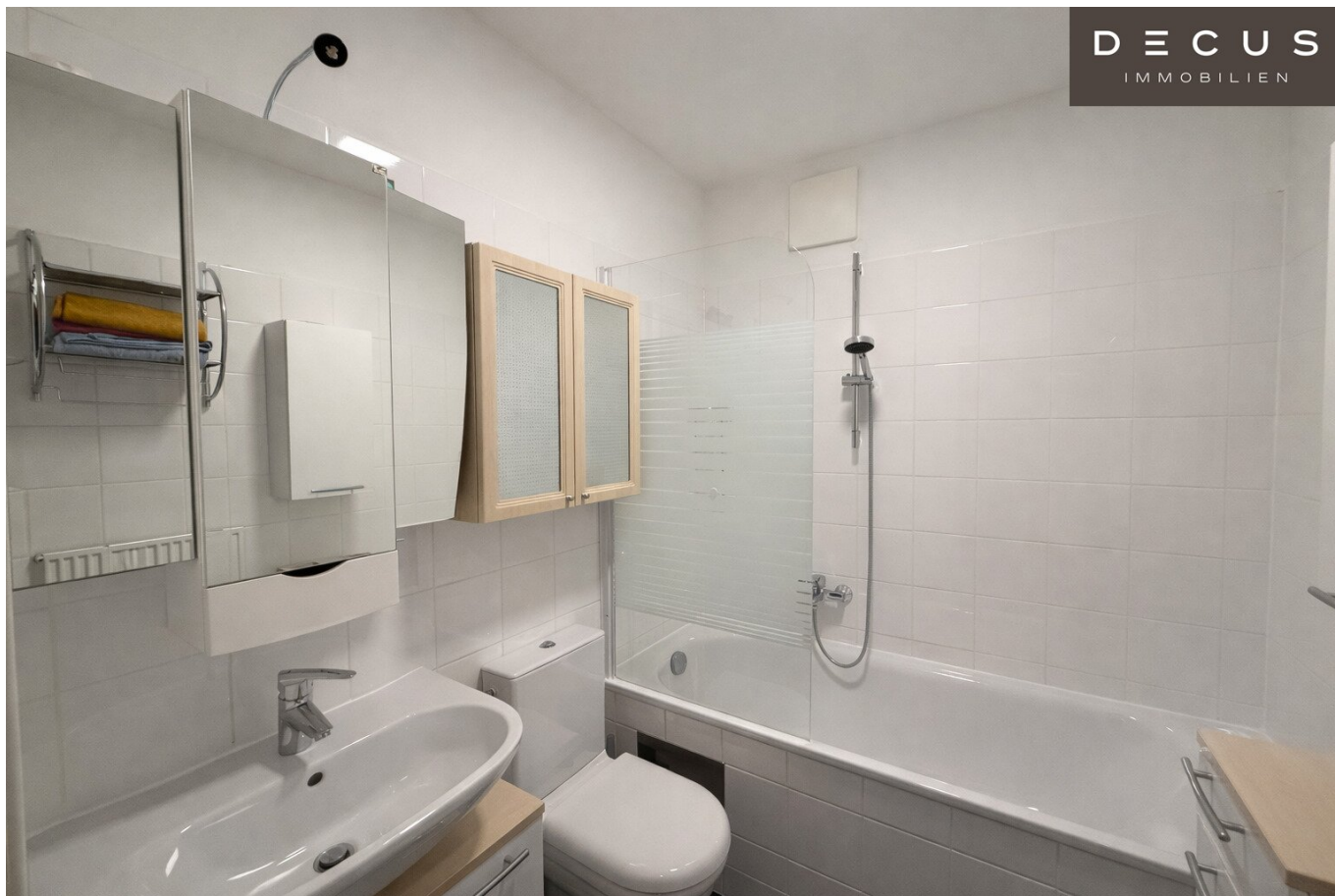


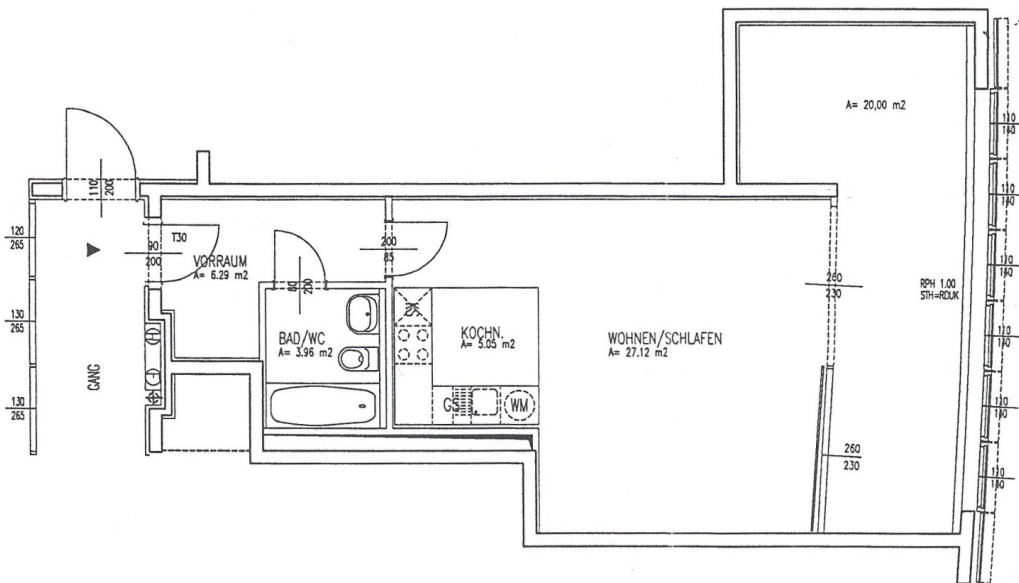
Laura Kowalczyk

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









Objektbeschreibung

Vollmöblierte 2-Zimmer-Wohnung im Gasometer mit beeindruckendem Fernblick

Diese charmante und vollständig möblierte **2-Zimmer-Wohnung im Gasometer** befindet sich im **16. Stockwerk** und überzeugt mit einem wunderbaren **Fernblick**, viel Tageslicht und einer ausgesprochen angenehmen Wohnatmosphäre. Hier wohnen Sie an der Grenze des 11. Bezirks über den Dächern der Stadt und genießen ein Zuhause, das urbanen Komfort mit modernem Wohngefühl ideal verbindet.

Bereits beim Betreten vermittelt die Wohnung ein Gefühl von Helligkeit, Behaglichkeit und Funktionalität. Die durchdachte Raumaufteilung sowie die vollständige Möblierung machen diese Einheit besonders attraktiv für alle, die eine unkomplizierte und sofort nutzbare Wohnlösung suchen. Ob als stilvoller Hauptwohnsitz, praktische Stadtwohnung oder komfortables Zuhause auf Zeit – hier heißt es ganz entspannt: **ankommen, Koffer abstellen und wohlfühlen**.

Ein besonderes Highlight ist der schöne Ausblick aus dem **16. Obergeschoss**, der der Wohnung eine luftige, offene Atmosphäre verleiht. Die erhöhte Lage sorgt zudem für ein angenehmes Wohngefühl und macht diese Immobilie zu einem attraktiven Rückzugsort mitten in der Stadt.

Auch die **Lage** lässt keine Wünsche offen: Dank der ausgezeichneten **U-Bahn-Anbindung** sind sowohl die **Wiener Innenstadt** als auch der **Grüne Prater** in kurzer Zeit bequem erreichbar. Direkt im Gasometer finden sich zahlreiche **Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants, Cafés** sowie vielfältige **Freizeit- und Entertainmentangebote**, die den Alltag besonders komfortabel gestalten.

Die Vorteile dieser Wohnung auf einen Blick

- Vollständig **möbliert** – sofort bezugsfertig
- Attraktive Lage im **16. Stockwerk**
- Schöner **Fernblick** und helle Wohnatmosphäre
- **Miete inklusive Heiz- und Wasserkosten**
- **Eigenes Kellerabteil** vorhanden
- **3 Jahre befristeter Mietvertrag** mit Möglichkeit zur Verlängerung
- **Ab Anfang April** bezugsfertig

- Sehr gute **öffentliche Anbindung**
- Einkauf, Gastronomie und Freizeitangebote direkt vor Ort

Diese Wohnung ist ideal für alle, die modernes, komfortables Wohnen in urbaner Lage schätzen und dabei auf Flexibilität und sofortige Bezugsfähigkeit Wert legen. Eine attraktive Gelegenheit für alle, die eine stilvolle und praktische Wohnlösung in einem der bekanntesten Wohn- und Stadtquartiere Wiens suchen.

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 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-/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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m

Bank <1.000m

Post <1.000m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <1.000m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap