

**/ IN DEN RUHIGEN INNENHOF AUSGERICHTET /  
DACHGESCHOSSWOHNUNG / TERRASSE / 2 ZIMMER**



Balkon

**Objektnummer: 1156350**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumanngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	42,28 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	42,28 m <sup>2</sup>
Verkaufsfläche:	45,76 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,54 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Gesamtmiete	989,00 €
Kaltmiete (netto)	793,39 €
Kaltmiete	899,09 €
Betriebskosten:	105,70 €
USt.:	89,91 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Abwicklungshonorar zuständige Hausverwaltung: 180,- EUR

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



DECUS  
IMMOBILIEN

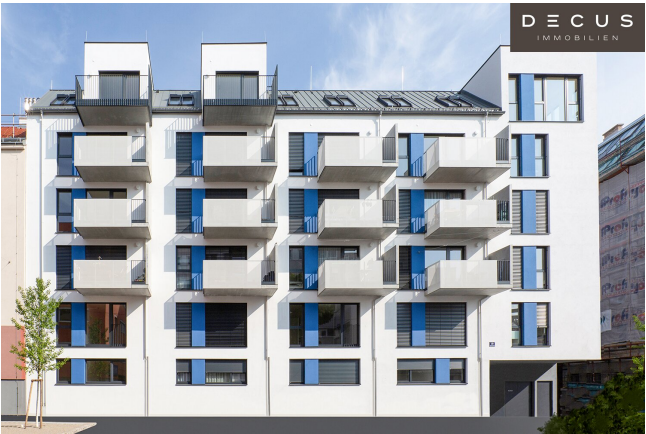


DECUS  
IMMOBILIEN



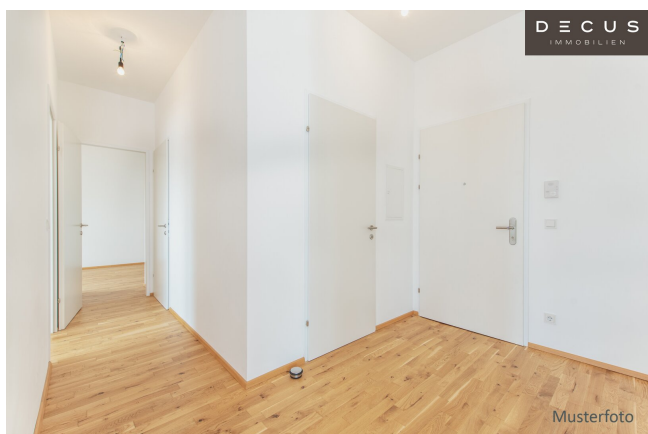
DECUS  
IMMOBILIEN





Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

Musterfoto

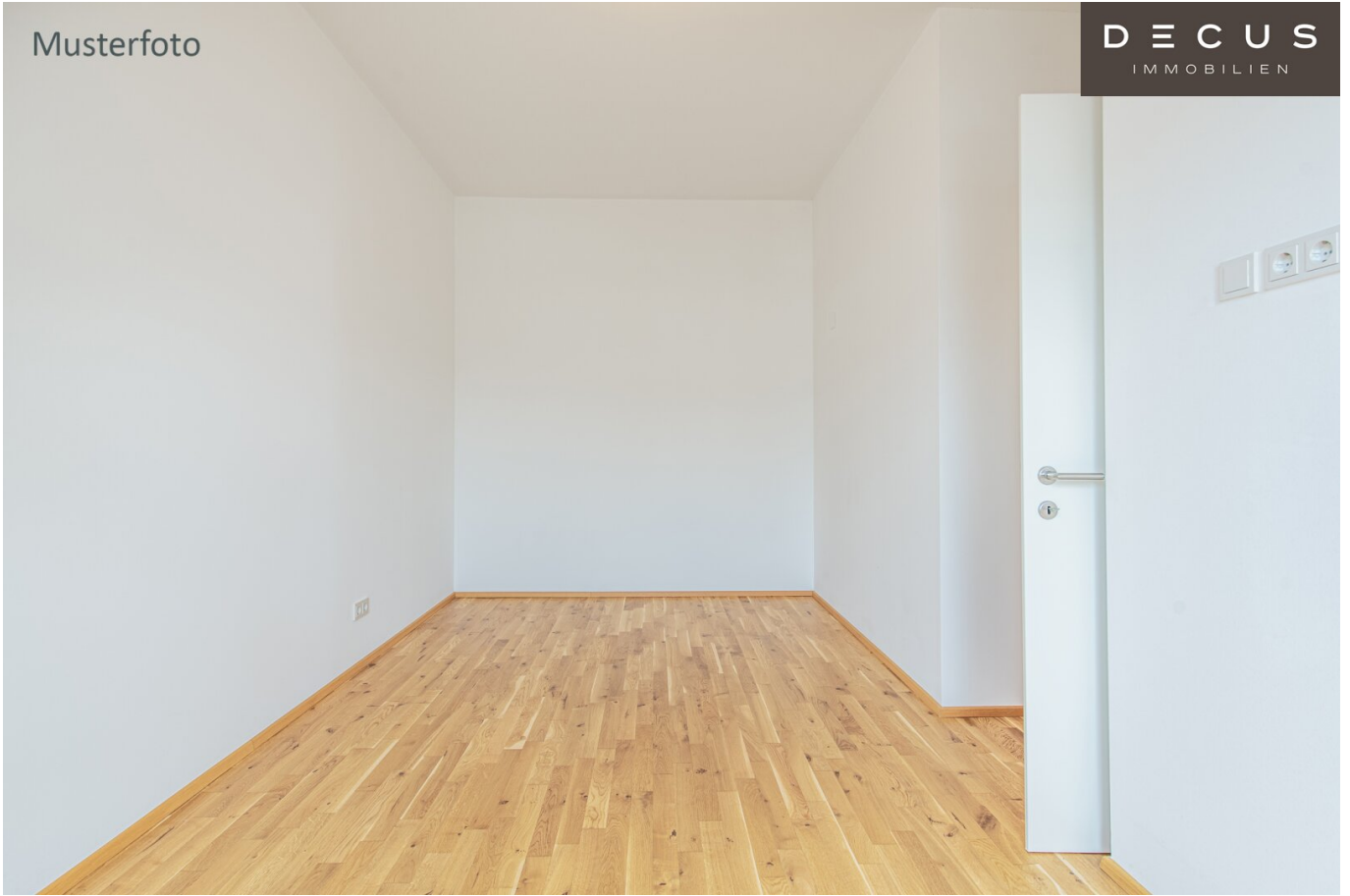


DECUS  
IMMOBILIEN

Musterfoto

Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



Dachschräge beginnend mit RH 0,2 m



Raumhöhe: 2,98 m



Kühlung mit Split-Klimageräten nachrüstbar  
Leerrohre vorbereitet

# Objektbeschreibung

## Top angebundene 2 Zimmer Wohnung mit Dachterrasse!

### Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküchüche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- WC

Raumhöhe: 2,98 m<sup>2</sup> (Dachschräge beginnend mit Raumhöhe 0,2 m bis 2,10 m)

Kellerabteil: 2,54 m<sup>2</sup>

**Bei den verwendeten Bildern handelt es sich um Beispielbilder aus anderen Wohnungen aus dem Gebäudekomplex!**

### Ausstattung:

- Einbauküche inkl. Marken-Elektrogeräte
- Dusche
- Parkettböden
- Fliesen

- Fußbodenheizung (kann durch ein Raumthermostat gesteuert werden)
  
- Handtuchheizkörper

### **Informationen zum Objekt:**

Das Projekt verfügt über zwei **Personenaufzüge**.

Es gibt insgesamt 6 Geschosse inklusive dem Erdgeschoss und ein Untergeschoss mit **29 PKW-Stellplätzen (davon 2 für Elektroautos)**. Das Garagentor kann mittels Schlüsselschalter, oder Fernbedienung geöffnet werden.

Den normalen PKW-Stellplatz können Sie um 83 € netto zusätzlich anmieten, den Stellplatz für das Elektroauto um 125 €. Hinzu kommen jeweils Betriebskosten in der Höhe von 10 € sowie die Umsatzsteuer von 20%.

An allgemeinen Bereichen finden Sie einen Jugendraum sowie Kinderwagenabstellräume und Müllräume.

### **Lage:**

Der Standort im 15. Wiener Gemeindebezirk verfügt über eine tolle öffentliche Anbindung und mehrere **Freizeit- und Shoppingmöglichkeiten**.

Die **Mariahilfer Straße** mit ihren vielzähligen Geschäften, Kinos und Fitness-/Yogastudios liegt in der unmittelbaren Nähe.

Mit dem **Westbahnhof** und der U4-Station Margaretengürtel sowie mit der U6-Station Gumpendorfer Straße, ebenso mit den Buslinien 12A und 57A sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das in der näheren Umgebung liegende **Raimund Theater** ergänzt das Freizeitangebot mit großartigen Musicals.

Das Unfallkrankenhaus Meidling sowie das **Sozialmedizinische Zentrum Süd** und mehrere Apotheken decken die medizinische Versorgung sehr gut ab.

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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <1.000m

Post <500m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap