

**| STILVOLLE 2-ZIMMER WOHNUNG | PERFEKTE  
INNENSTADTLAGE | ERSTBEZUG NACH SANIERUNG |**



**Objektnummer: 1160547**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Singerstraße          |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien             |
| Zustand:                      | Gepflegt              |
| Alter:                        | Altbau                |
| Wohnfläche:                   | 39,10 m²              |
| Zimmer:                       | 2                     |
| Bäder:                        | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 149,20 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | E 3,24                |
| Gesamtmiete                   | 1.285,00 €            |
| Kaltmiete (netto)             | 1.285,00 €            |
| Kaltmiete                     | 1.285,00 €            |
| Provisionsangabe:             |                       |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

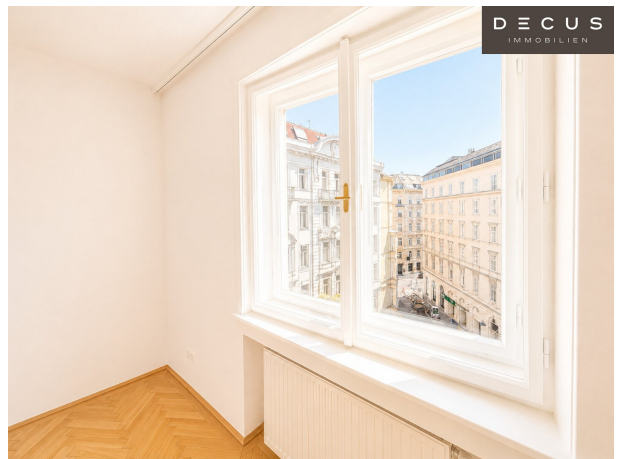
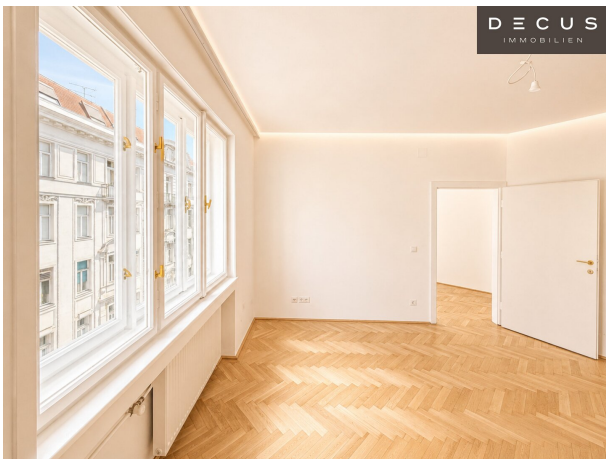
## Ihr Ansprechpartner

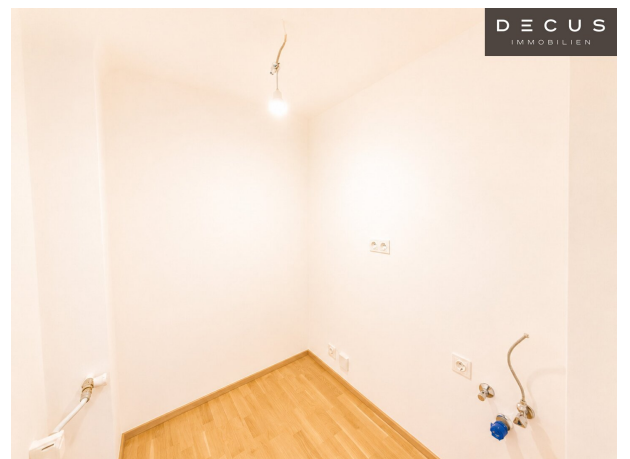
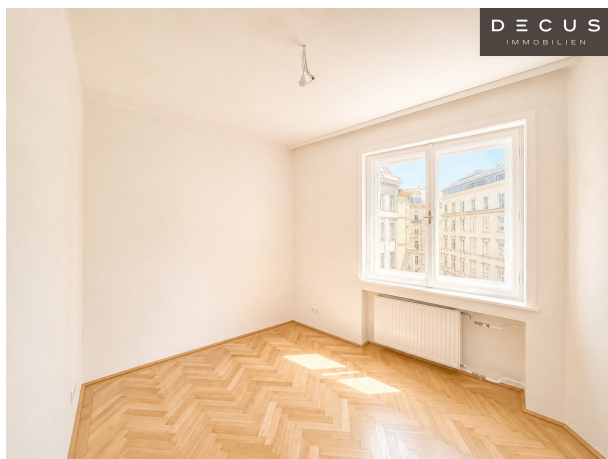
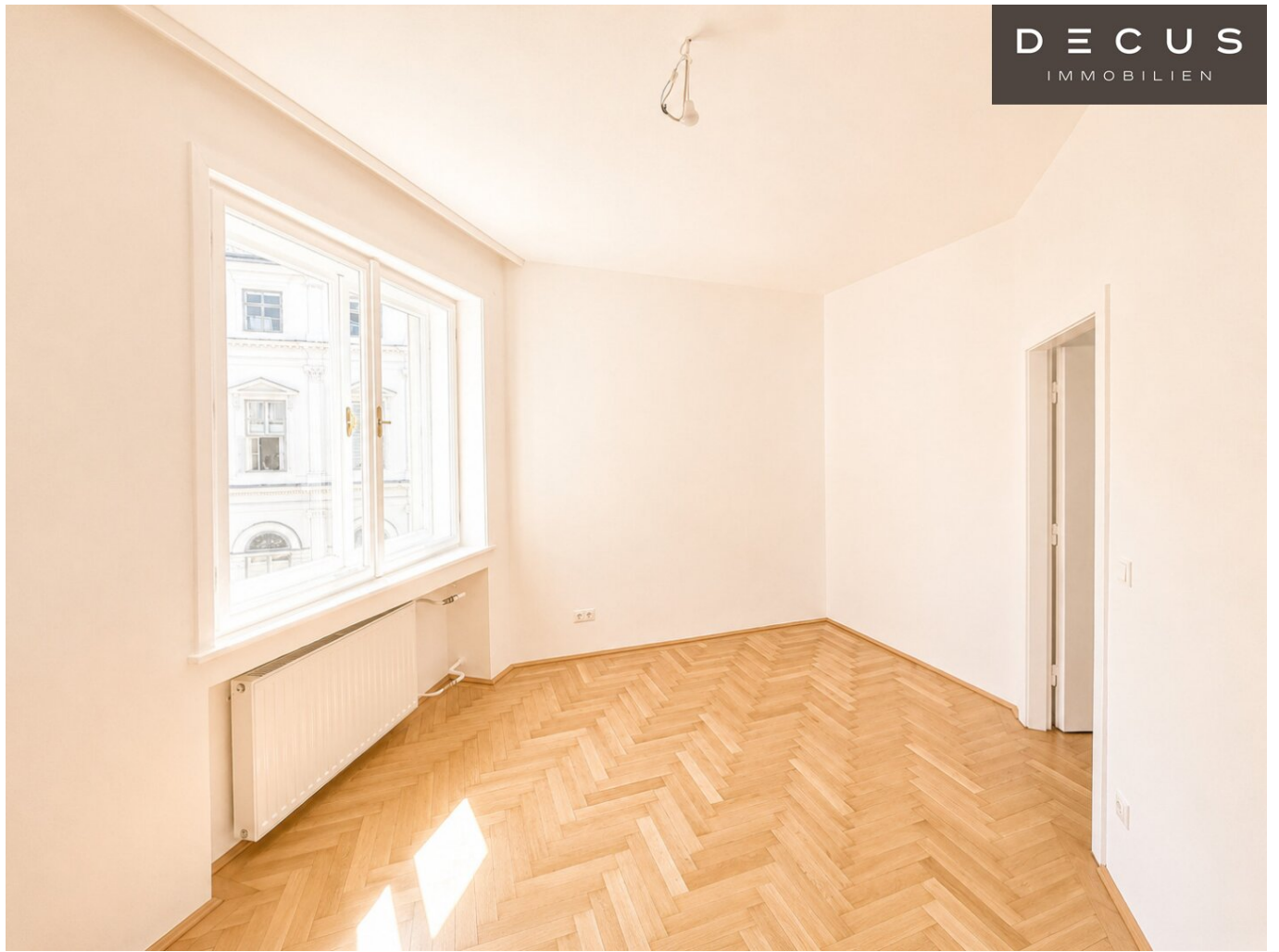


**Laura Kowalczyk**

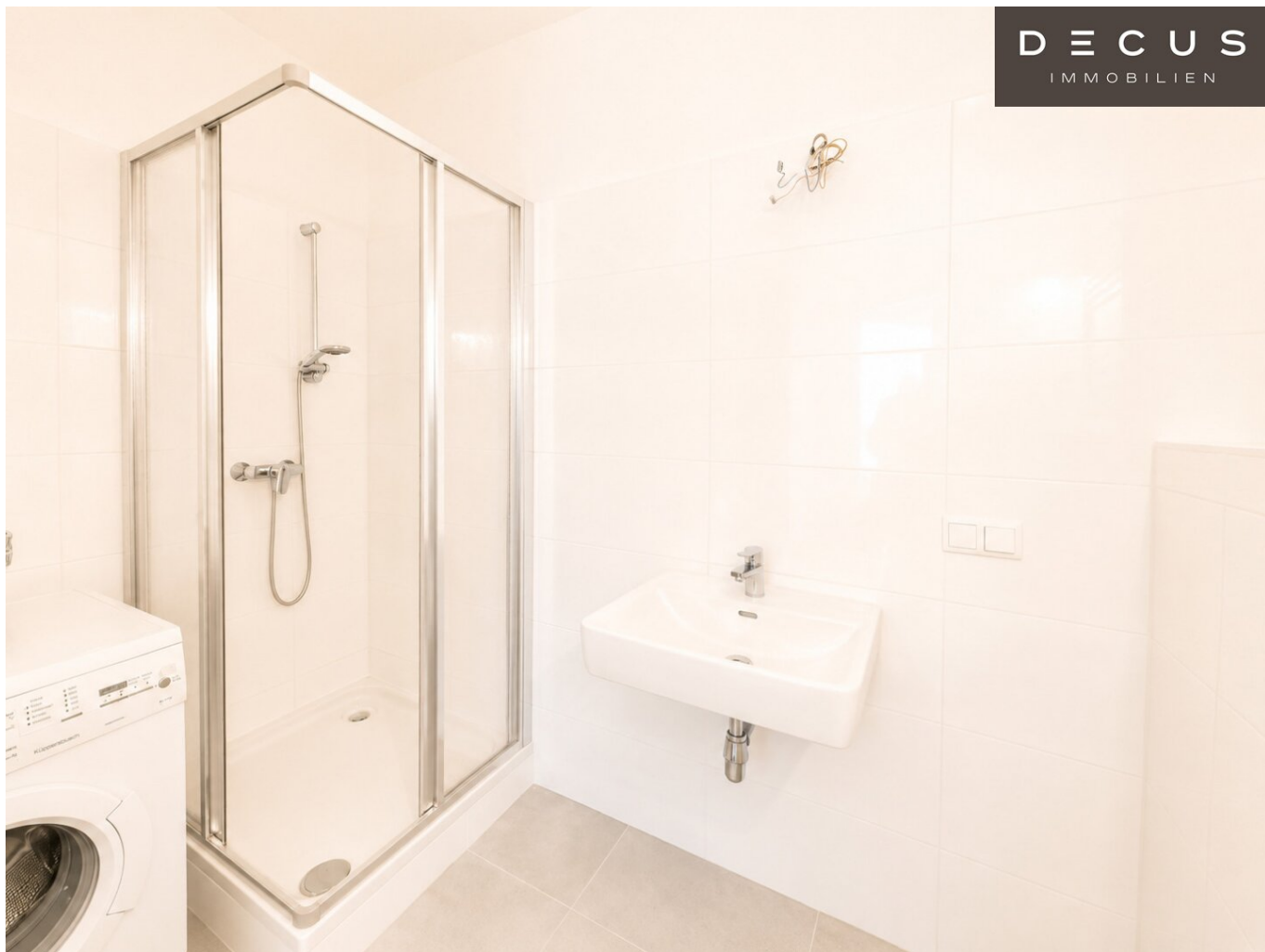
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

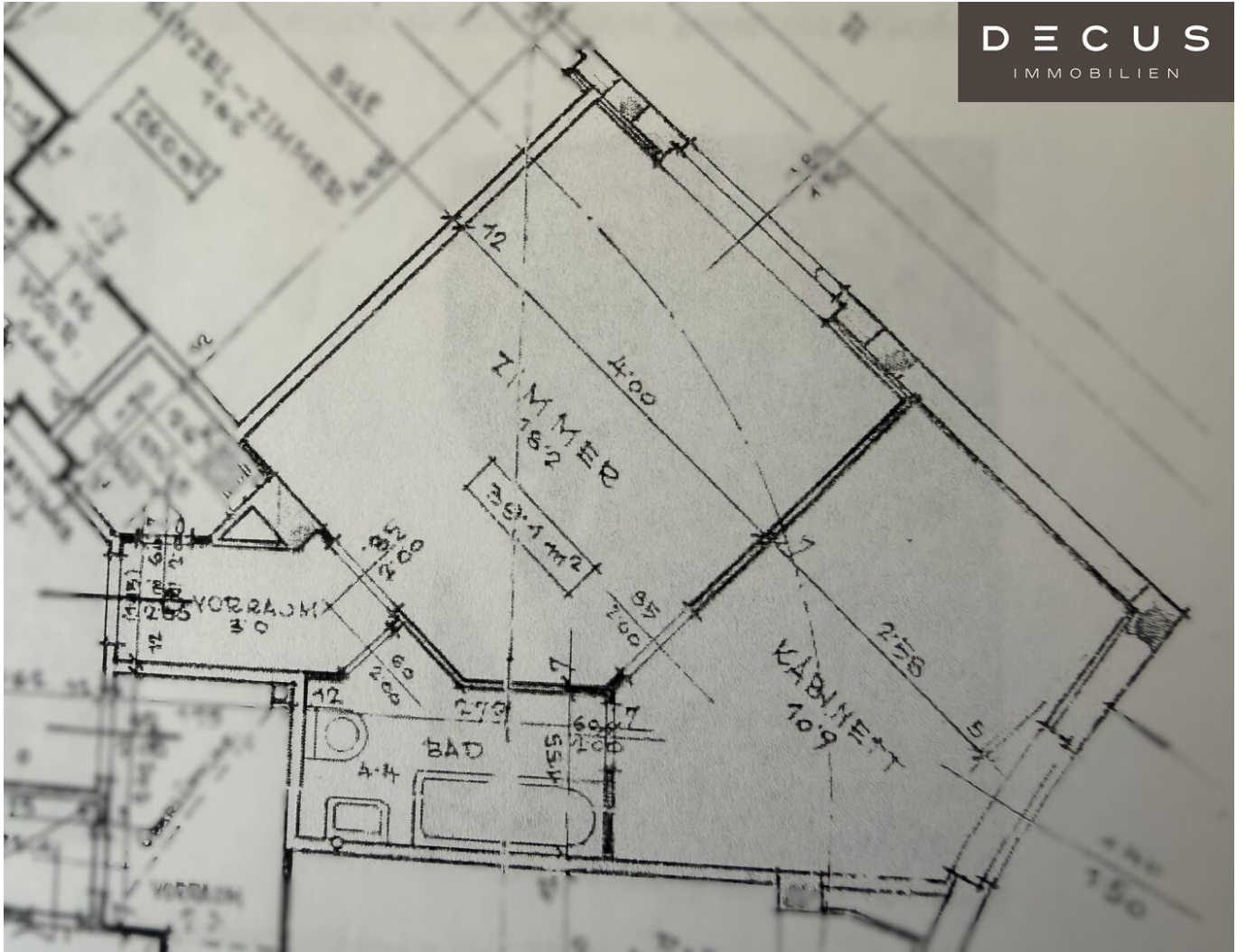
T +43 660 157 59 35











## Objektbeschreibung

### Frisch sanierte 2-Zimmer-Wohnung in bester Innenstadtlage

In absoluter Toplage des 1. Bezirks, nur wenige Schritte vom Stephansplatz entfernt, gelangt diese frisch sanierte **2-Zimmer-Wohnung im 5. Stock mit Lift** zur Vermietung. Der Einzug erfolgt als **Erstbezug nach der Sanierung**.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Wiener Charme, eine angenehme Raumaufteilung und den wunderschönen **Fischgrätparkettboden** im Wohn- und Schlafzimmer. Der Blick aus den Fenstern auf die umliegenden historischen Gebäude verleiht der Wohnung eine besonders stilvolle, innerstädtische Atmosphäre.

Die Wohnung gliedert sich in ein Wohnzimmer, ein separates Schlafzimmer, eine getrennte Küche sowie ein Badezimmer mit WC. Die Küche ist derzeit nicht eingebaut und vom Mieter selbst zu planen und einzubauen – ideal für alle, die ihre Küche nach eigenen Vorstellungen gestalten möchten.

Die Lage zählt zu den besonders begehrten Adressen der Wiener Innenstadt. Das Ronacher befindet sich direkt ums Eck, Stephansplatz, Kärntner Straße, Graben, Stadtpark sowie zahlreiche Restaurants, Cafés, Geschäfte und öffentliche Verkehrsmittel sind bequem fußläufig erreichbar.

### Mietkonditionen

Der angegebene Mietzins ist Pauschal angegeben und ist bereits inklusive Betriebskosten, Heiz- und Warmwasserkosten zu verstehen.

Die Betriebskosten inklusive Heizung und Warmwasser betragen dabei 250,43€ Brutto.

Strom ist separat nach Verbrauch vom Mieter selbst zu bezahlen.

Die Vermietung erfolgt **befristet auf 5 Jahre**.

**Eine wunderschöne Innenstadtwohnung für alle, die stilvolles Wohnen, klassischen Wiener Charme und eine der besten Lagen Wiens genießen möchten.**

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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!



## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m

Apotheke <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <250m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap