

**| NAHE TABORSTRASSE | 4,5 ZIMMER | AB SOFORT  
VERFÜGBAR | 4. LIFTSTOCK | LICHTDURCHFLUTET |  
NEUE EINBAUKÜCHE**



**Objektnummer: 1148441**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rotensterngasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien, Leopoldstadt
Alter:	Altbau
Zimmer:	4,50
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	137,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtmiete	3.481,70 €
Kaltmiete (netto)	2.748,00 €
Kaltmiete	3.165,18 €
Betriebskosten:	417,18 €
USt.:	316,52 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Heida**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien

T +43 660 850 78 07

















## Objektbeschreibung

Eine wunderschöne sanierte Altbauwohnung im zweiten Bezirk gelangt in die Vermietung.

Die Wohnung teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- WC
- Flur
- Bad mit Dusche
- kleines Schlafzimmer/Office
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Wohnzimmer
- Küche
- Zimmer 3
- Garderobe/Abstellraum
- Badezimmer mit Badewanne und Dusche

Die einzelnen Zimmer sind mit Spots in den Decken sowie vereinzelt stilvollen Wandlampen ausgestattet, die für ein gemütliches Ambiente sorgen. Die vielen Fenster sorgen für helle und freundliche Räume. Vereinzelt werden noch kleine Sanierungsarbeiten durchgeführt (siehe Bad mit Badewanne). Die Einbauküche ist mit allen notwendigen Geräten ausgestattet.

Die Wohnung wird mit einer **Fußbodenheizung** beheizt und alle Wohnräume können mittels einer **Klimaanlage gekühlt** werden.

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 Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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- 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 <500m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap