

**| 4 ZIMMER | LOGGIA | MIT EINBAUKÜCHE | NAHE
TAUBSTUMMENGASSE | AB SOFORT**



Objektnummer: 1148621

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schaumburgergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	122,00 m²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	2.699,00 €
Kaltmiete (netto)	2.185,50 €
Kaltmiete	2.453,64 €
Betriebskosten:	243,14 €
USt.:	245,36 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Linda Schmidtberger

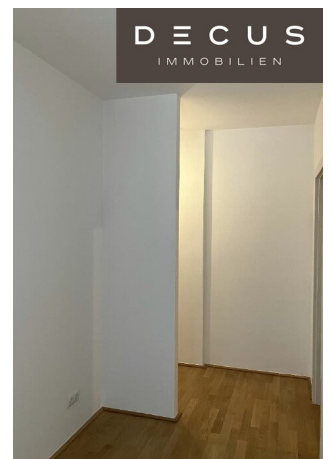
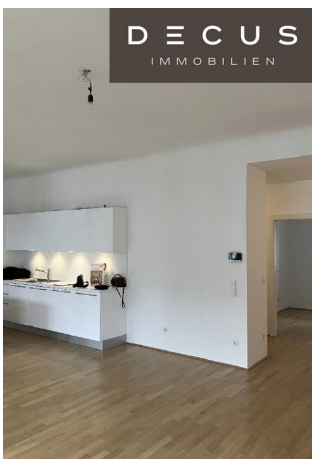
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

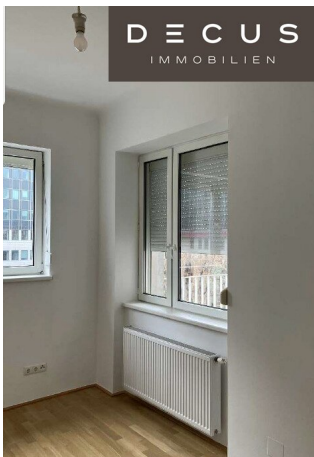
T +43 660 75 75 013
H +43 660 75 75 013
F +43 1 35 600 10

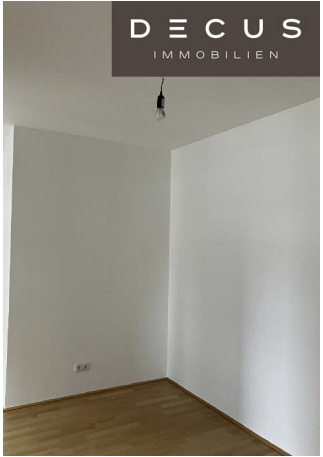
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

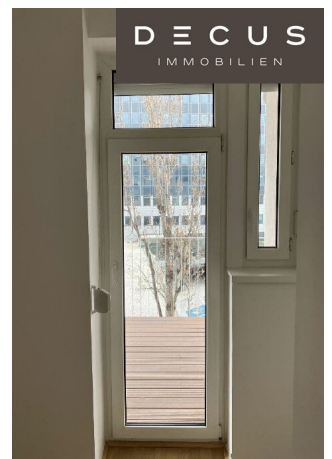
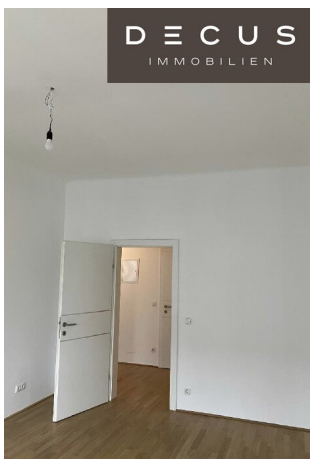


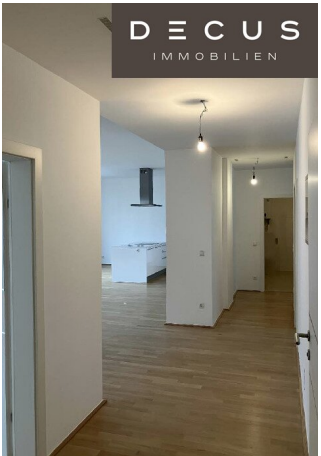
termin zur

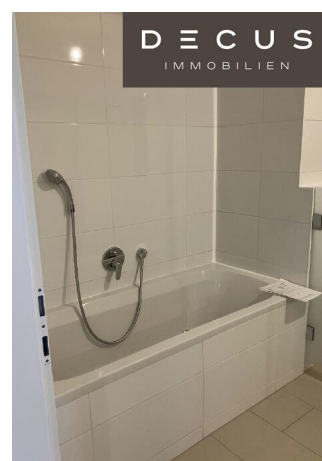
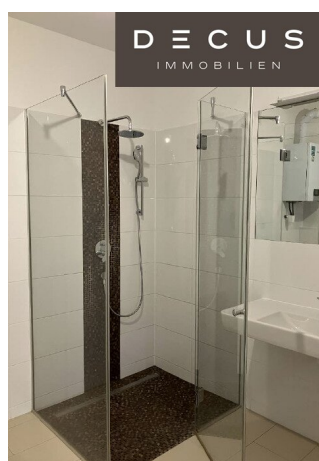




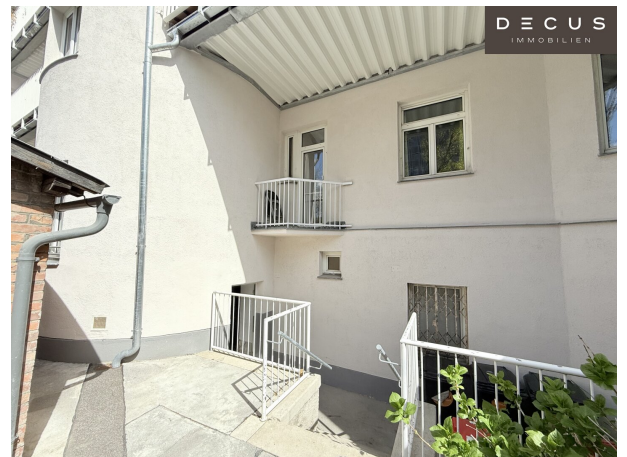
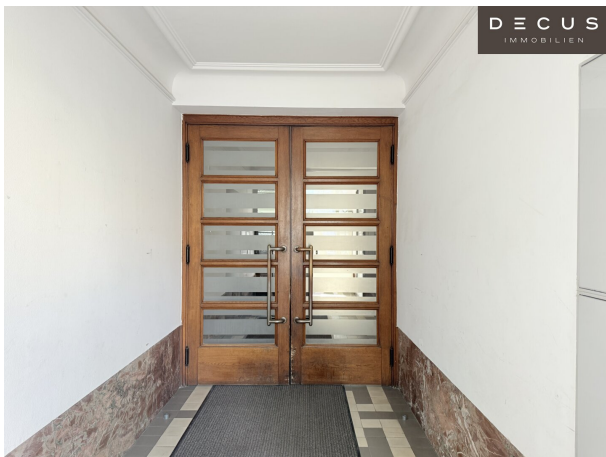


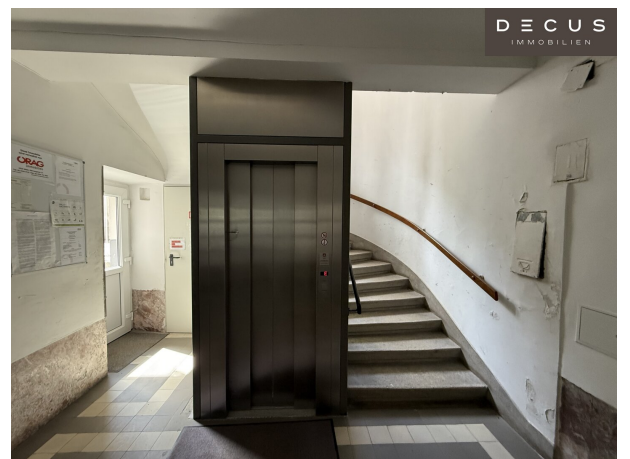
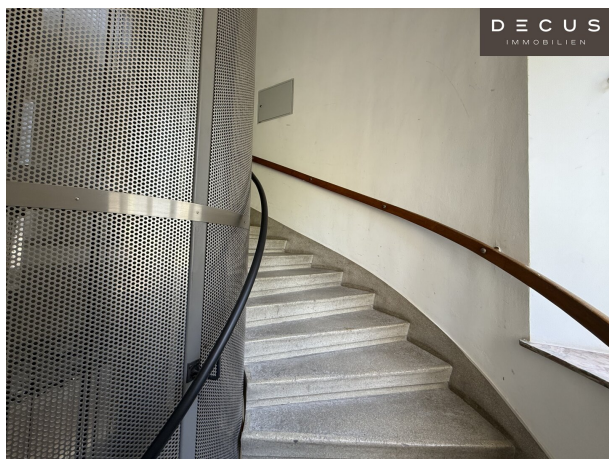
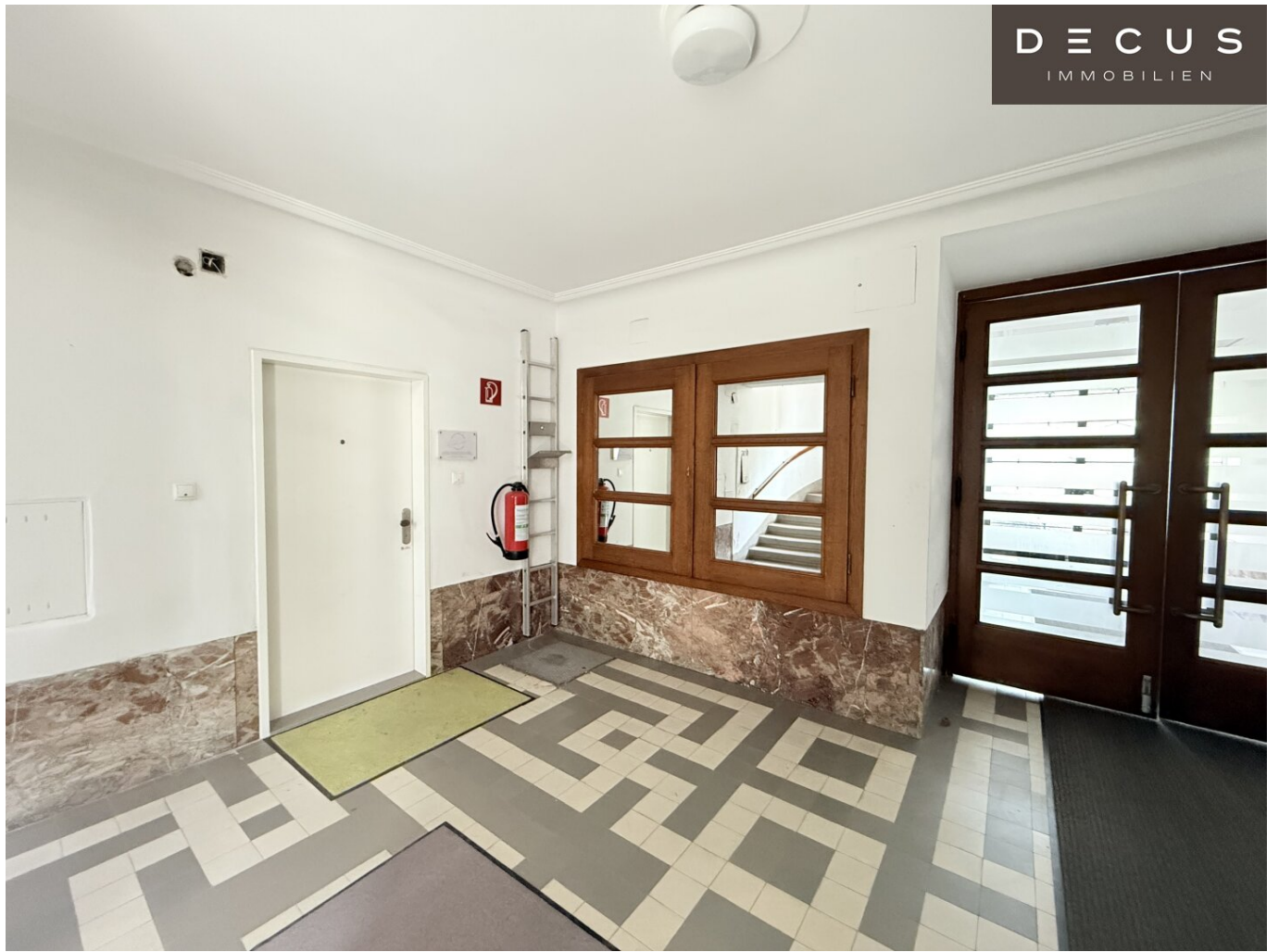


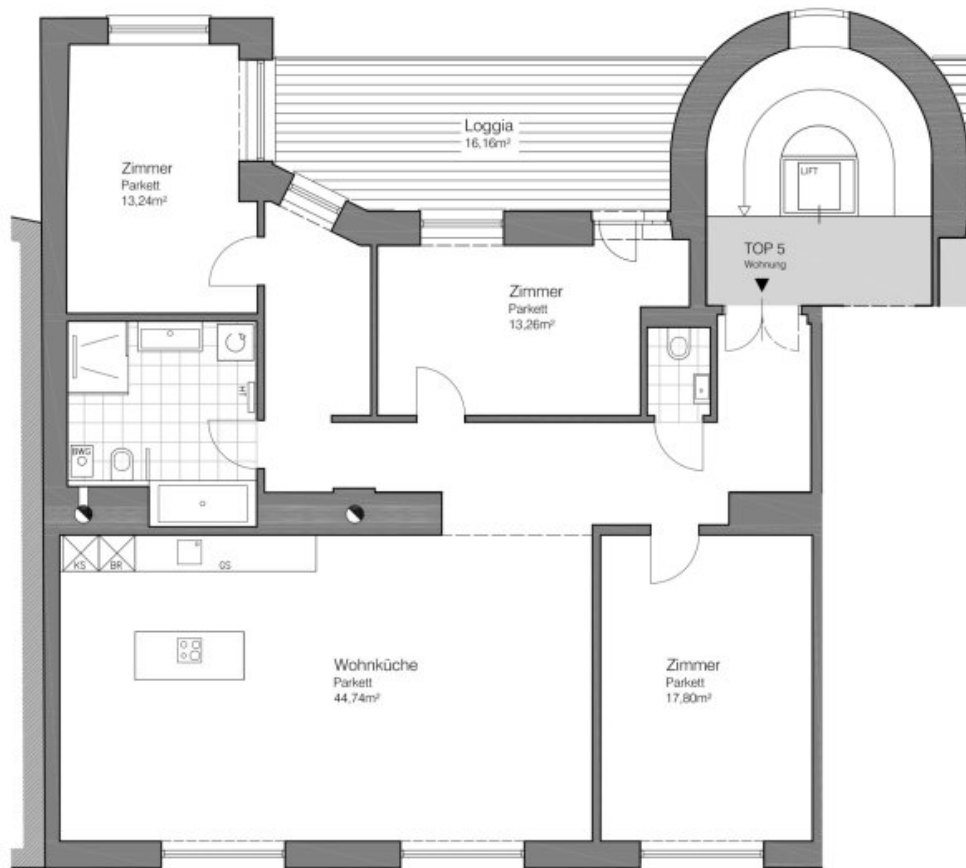












Fläche Top5:

	122,14m²
<u>Loggia</u>	16,16m²
	138,30m²



Planinhalt ist symbolisch.
Geringe Abweichungen
zu Ausführung möglich.

WÜSTENROT VERSICHERUNGS AG

SCHAUMBURGERGASSE 12, TOP 5, 2.STOCK | M=1:100

23.11.2023

Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Traumzu Hause im Herzen von 1040 Wien! Diese beeindruckende Etagenwohnung in der 3. Etage bietet Ihnen die perfekte Kombination aus modernem Wohnkomfort und urbaner Lebensqualität. Mit einer großzügigen Fläche von 122 m² und vier hellen Zimmern ist diese neuwertige Immobilie ideal für Familien, Paare oder anspruchsvolle Singles, die das pulsierende Stadtleben genießen möchten.

Die stilvollen Fliesen und der warme Parkettboden schaffen eine harmonische Atmosphäre und unterstreichen den zeitgemäßen Charakter dieser Wohnung. Die durchdachte Raumaufteilung ermöglicht Ihnen, die Räume flexibel zu gestalten und ganz nach Ihren Bedürfnissen einzurichten. Ob als Homeoffice, Gästezimmer oder Kinderzimmer – hier finden Sie ausreichend Platz für Ihre persönlichen Wünsche.

Die hervorragende Verkehrsanbindung wird Sie begeistern. In unmittelbarer Nähe finden Sie Bus- und U-Bahn-Stationen sowie Straßenbahnlinien, die Ihnen eine schnelle Anbindung zu allen wichtigen Punkten der Stadt garantieren. Auch der Bahnhof ist nur einen Katzensprung entfernt, sodass Sie problemlos Ausflüge in die Umgebung planen können.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **schmidtberger@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 <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

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

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap