

**| 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 m <sup>2</sup>
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



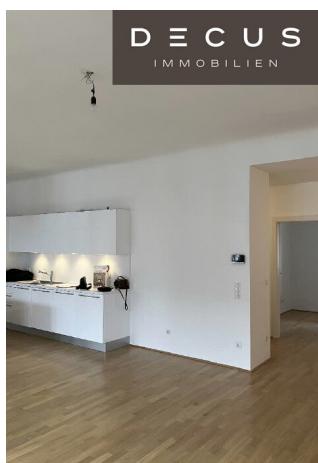
**Linda Schmidtberger**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

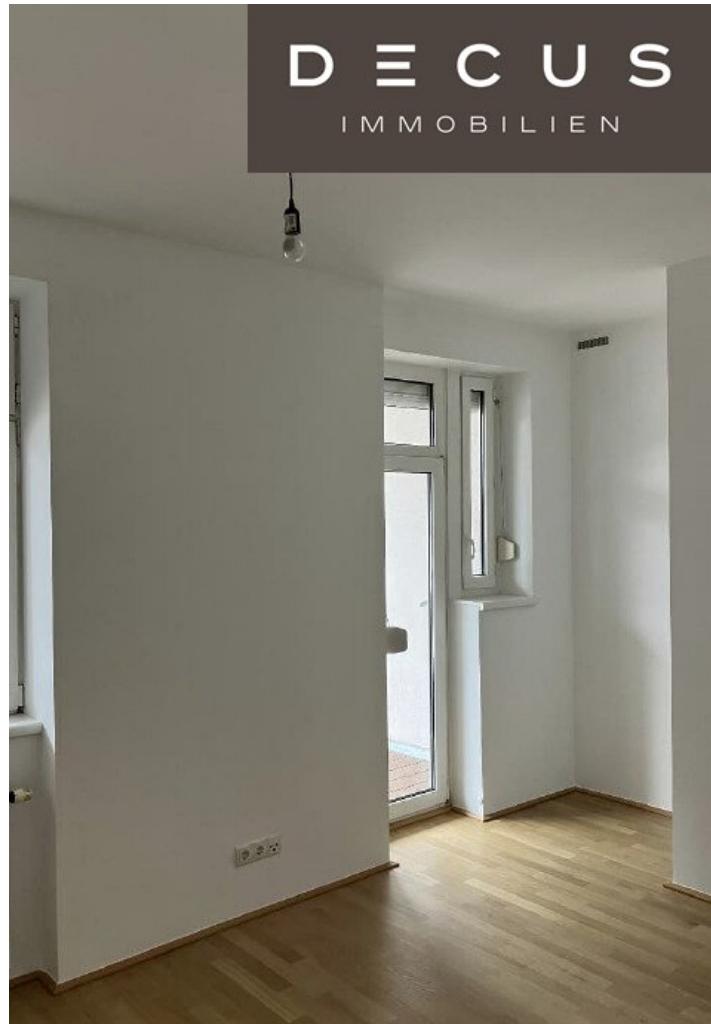
T +43 660 75 75 013  
H +43 660 75 75 013  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



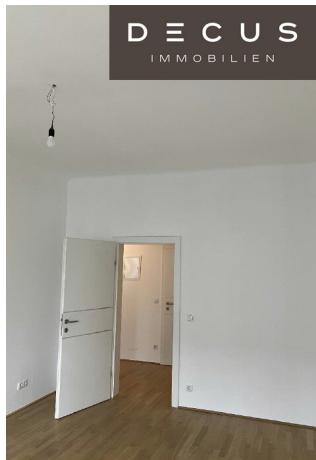




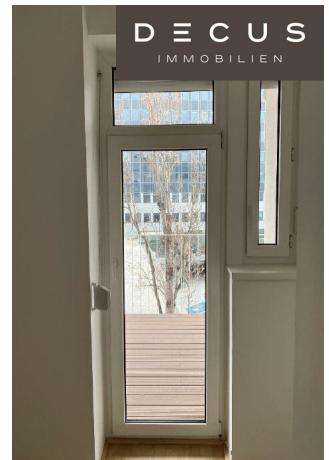
D E C U S  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



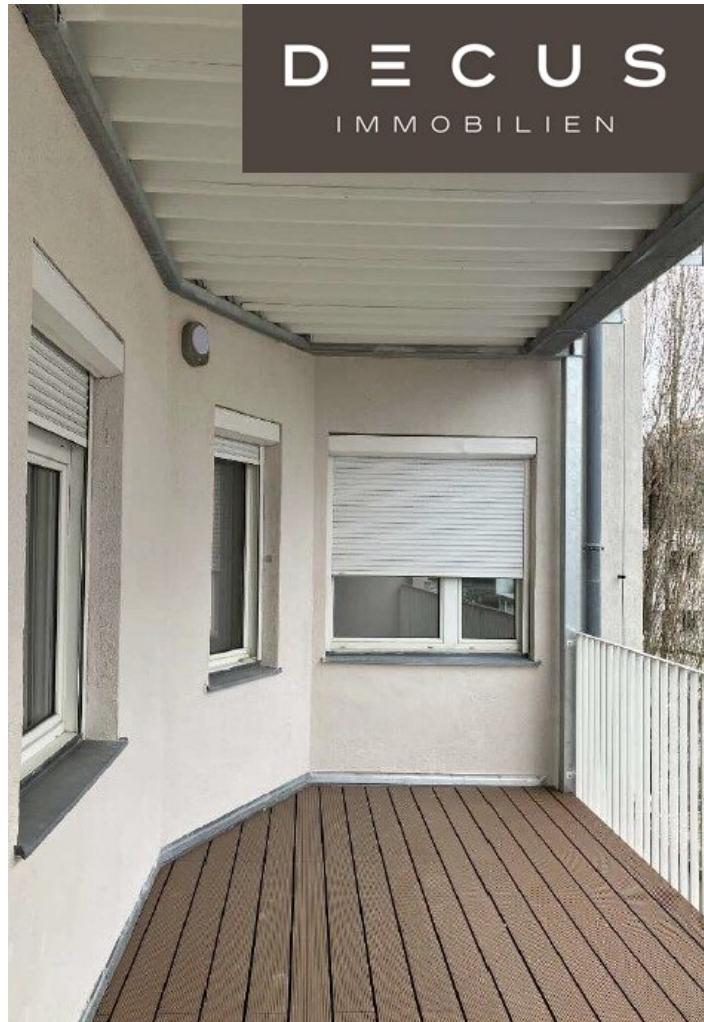
D E C U S  
IMMOBILIEN

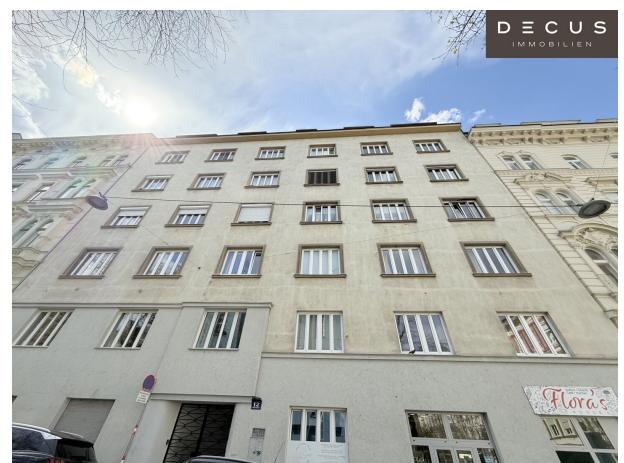


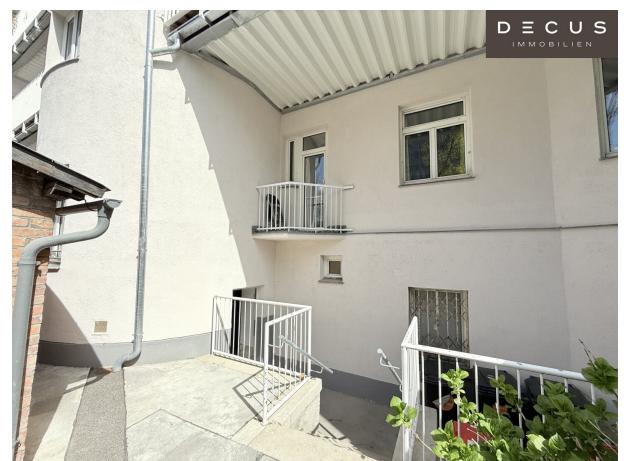
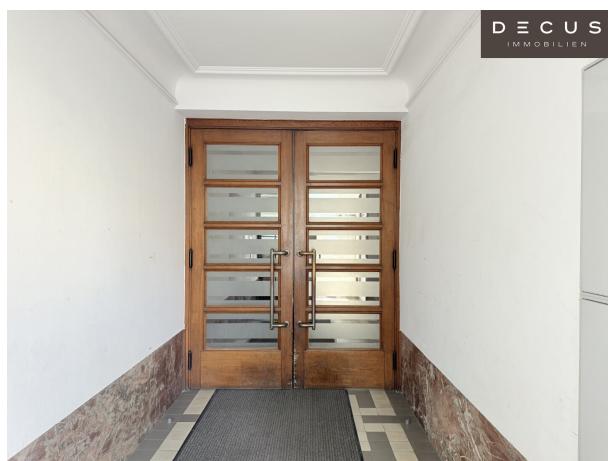
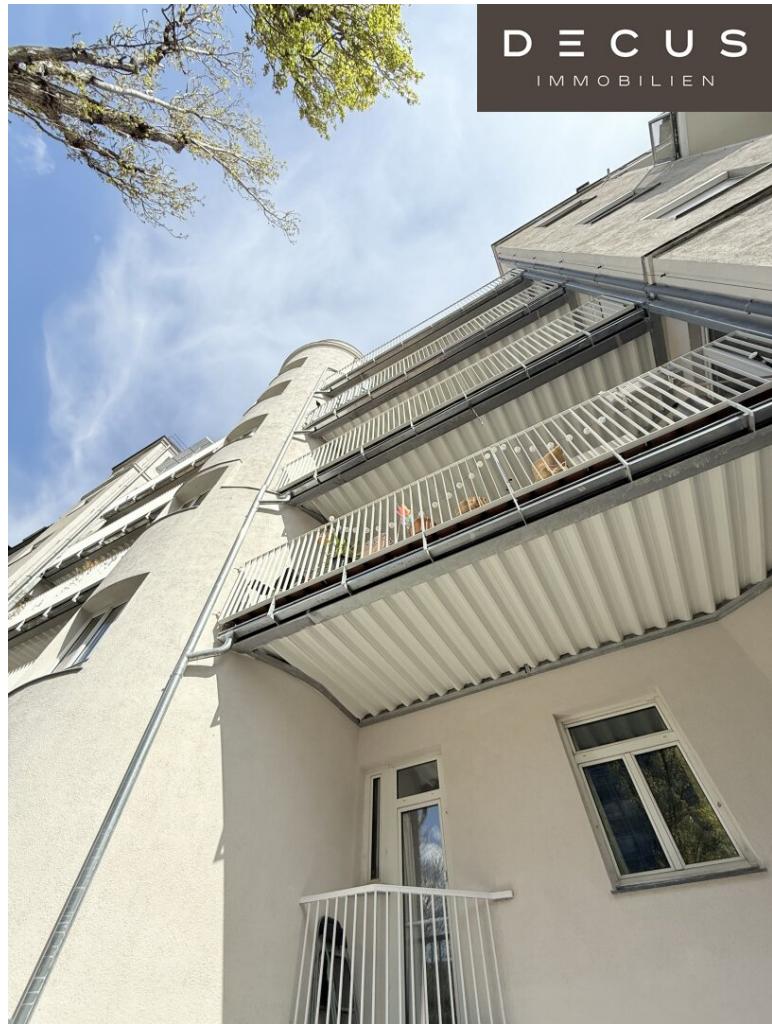
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



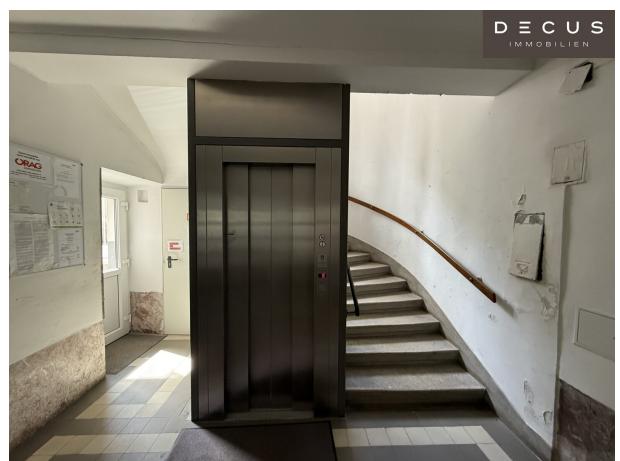
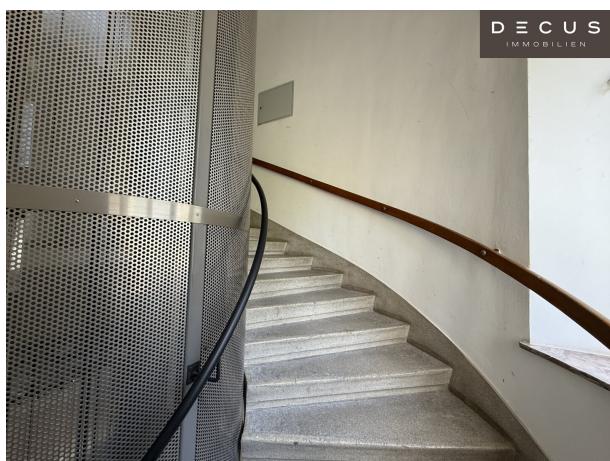
**D E C U S**  
IMMOBILIEN

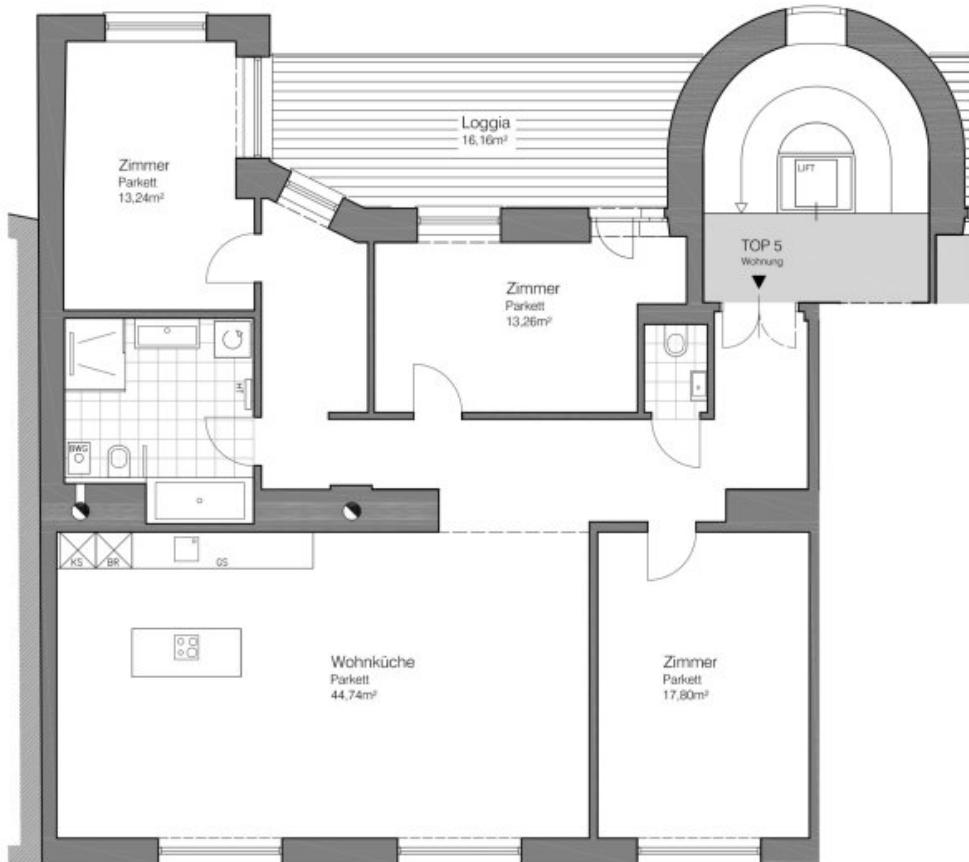






DECUS  
IMMOBILIEN





Fläche Top5:

122,14m <sup>2</sup>
Loggia 16,16m <sup>2</sup>
138,30m <sup>2</sup>



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 Traumzuhause 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 m<sup>2</sup> 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 Straßenbahnenlinien, 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-/Werkswohnungen. 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 <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