3 ZIMMER | ZENTRAL IN FAVORITEN | ROOFTOP-TERRASSE MIT BLICK ÜBER WIEN | AB SOFORT

Objektnummer: 1148837

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Holbeingasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Nutzfläche:	83,82 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	B 42,70 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,01
Gesamtmiete	1.615,41 €
Kaltmiete (netto)	1.269,06 €
Kaltmiete	1.468,55 €
Betriebskosten:	199,49 €
USt.:	146,86 €

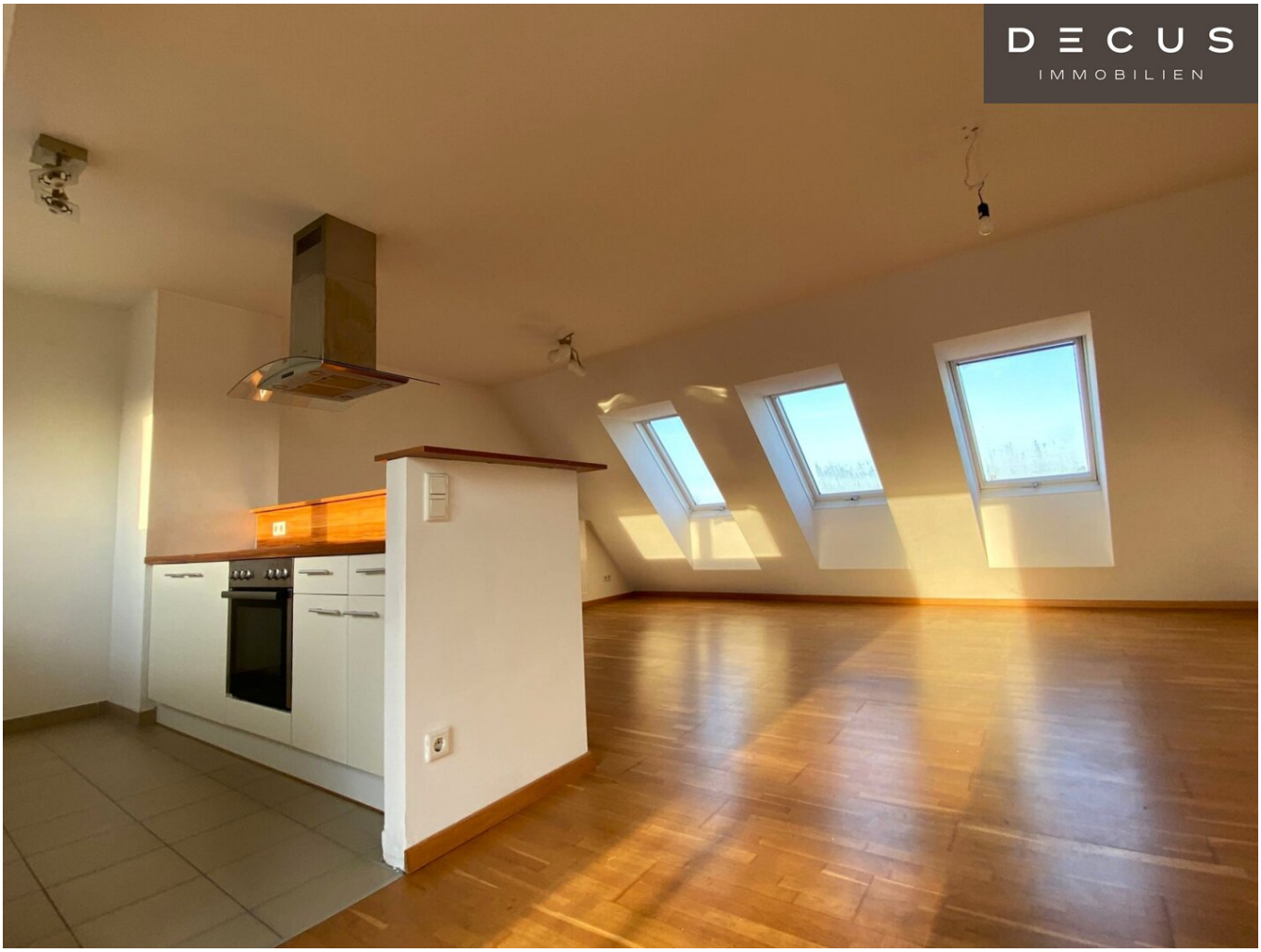
Provisionsangabe:

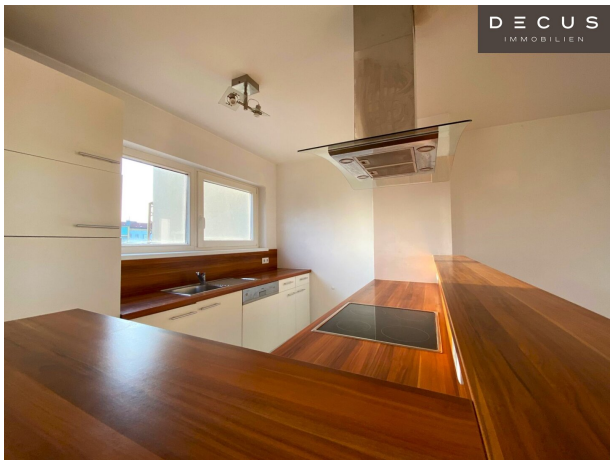
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

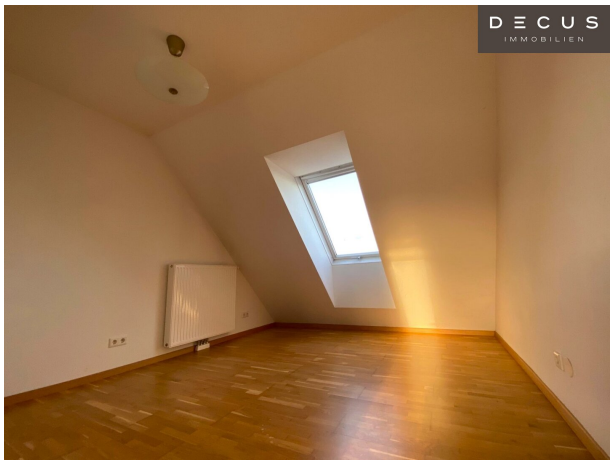
Ihr Ansprechpartner

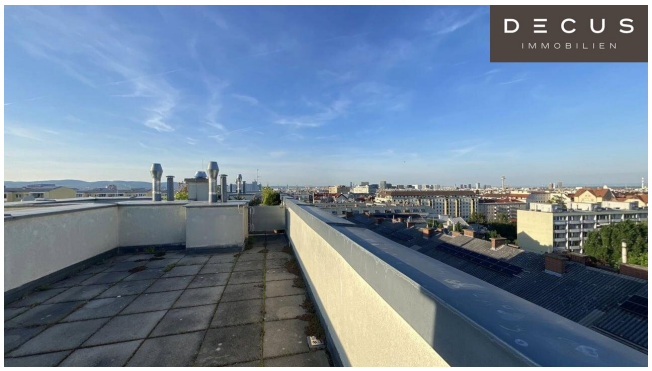
Mag. Roswitha McGehee

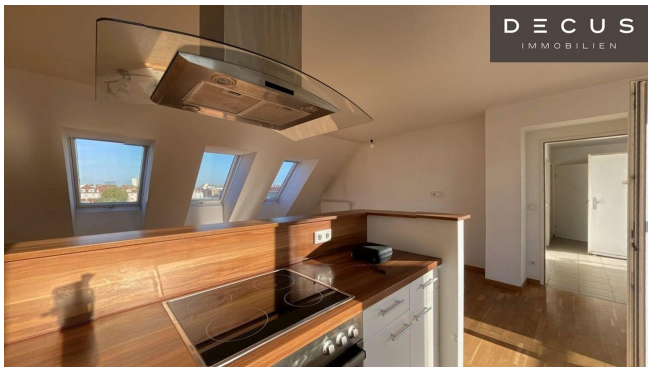
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

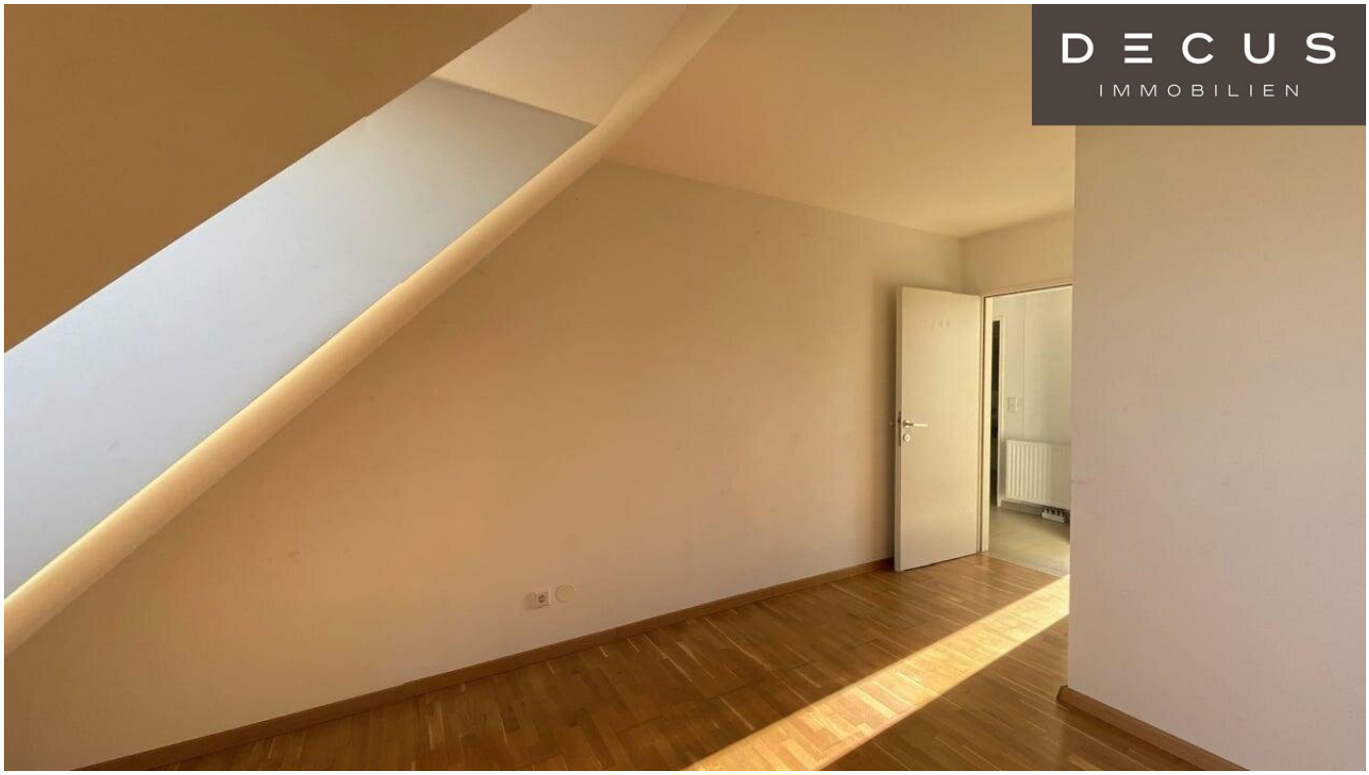


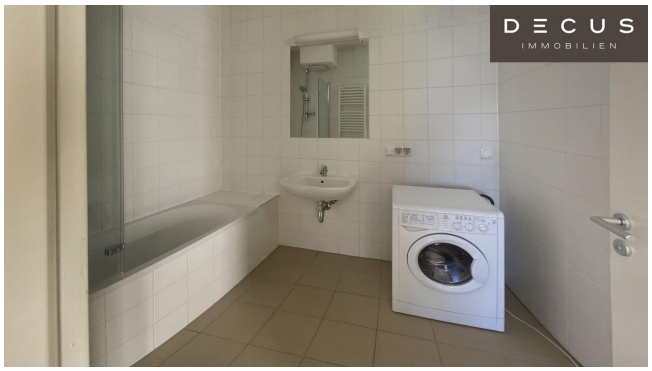




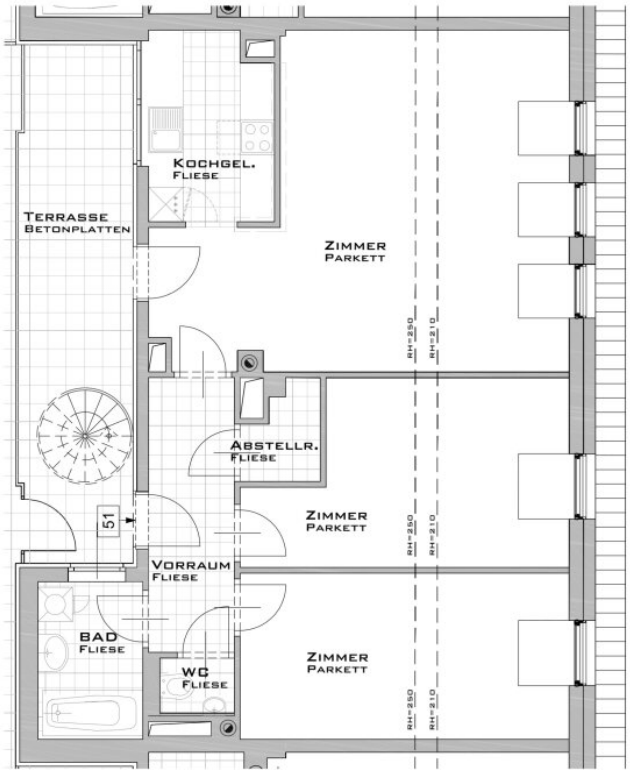




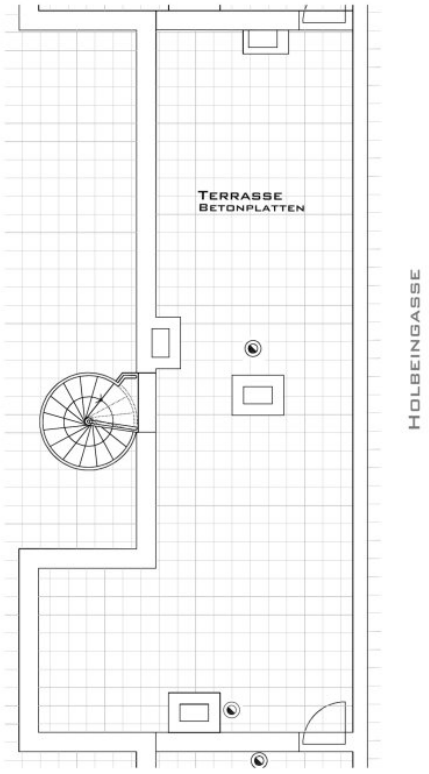

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



1. DACHGESCHOSS



DACHTERRASSE

Objektbeschreibung

Das sanierte Wohnhaus befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten, in einer verkehrsgünstigen Lage. Die Umgebung zeichnet sich durch eine gute Mischung aus Wohn- und Geschäftsbereichen aus und bietet eine ausgezeichnete Nahversorgung: Supermärkte, Bäckereien, Apotheken, Cafés und Restaurants befinden sich in unmittelbarer Nähe. Auch Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Volksschulen und eine Mittelschule sind bequem erreichbar.

Die beliebte Fußgängerzone der Favoritenstraße sowie das Einkaufszentrum Columbus Center sind gut zu erreichen und laden zum Einkaufen und Verweilen ein. Für Freizeit und Erholung sorgt das Erholungsgebiet Wienerberg mit weitläufigen Spazier- und Radwegen.

Dank der ausgezeichneten Verkehrsanbindung ist das Objekt sowohl mit dem Auto als auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar: Die Buslinie 65A sowie die Straßenbahnlinien O und 67 befinden sich nur wenige Gehminuten entfernt. Die U1-Station Troststraße bietet eine direkte Verbindung ins Stadtzentrum und ist ebenfalls schnell zu erreichen.

Das Gebäude wurde 2009 im Zuge einer umfassenden Generalsanierung sowie eines Um- und Ausbaus eines ehemaligen Gewerbebaus in ein zeitgemäßes Wohnhaus umgewandelt. Heute umfasst es 56 Wohneinheiten, eine Geschäftsfläche mit Lager sowie 18 PKW- und 3 Motorradstellplätze.

Diese helle, gut geschnittene Wohnung mit einer herrlichen Dachterrasse und offener Wohnküche bietet modernes Wohnen über den Dächern der Stadt!

Raumaufteilung Top 51:

- Vorraum
- Badezimmer mit Wanne
- Separates WC
- Abstellraum
- Wohnküche samt Kochgelegenheit

- Zimmer 1 & Zimmer 2
- Terrasse
- Dachterrasse

Ideal für alle, die zentral wohnen und dabei auf Freiraum nicht verzichten möchten.

Sonstiges:

Diese Wohnung wird bis zum 20.05.2026 mit einem reduzierten Hauptmietzins (netto) von 1.089,66 statt 1269,06 vermietet.

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 Mag. Roswitha McGehee** unter der Mobilnummer **+43 660 553 83 99** und per E-Mail unter **mcgehee@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- 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 <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

Sonstige
Geldautomat <500m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap