

**FAMILIENTRAUM | 3 ZIMMERWOHNUNG MIT
EXTRA-KÜCHE | GROSSER SÜDBALKON | GRÜNBLICK**



Objektnummer: 1149312

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindenbauergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1996
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,40 m ²
Nutzfläche:	88,40 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.412,59 €
Kaltmiete (netto)	990,00 €
Kaltmiete	1.412,59 €
Betriebskosten:	422,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Mag. Roswitha McGehee

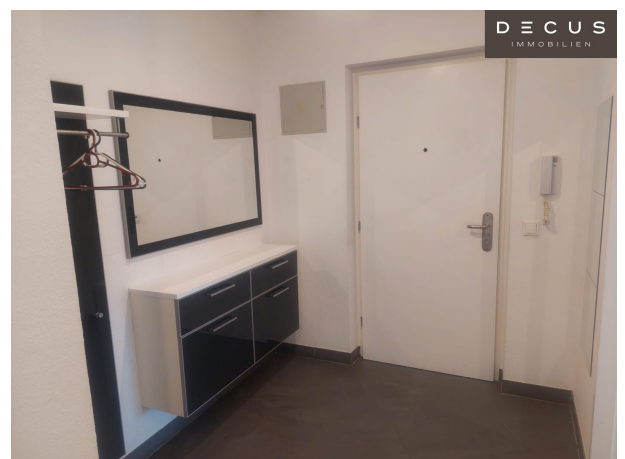
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12
1010 Wien

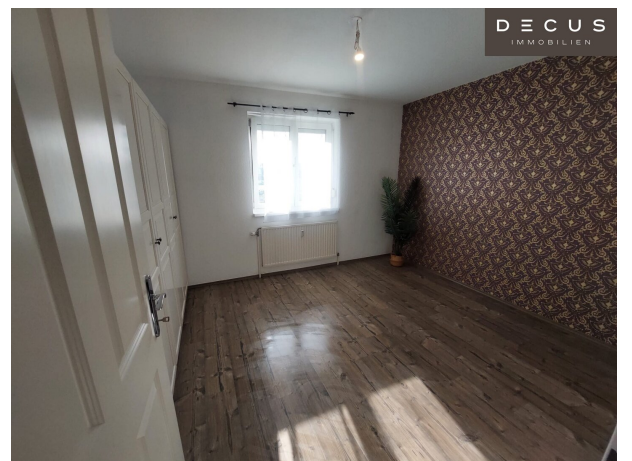
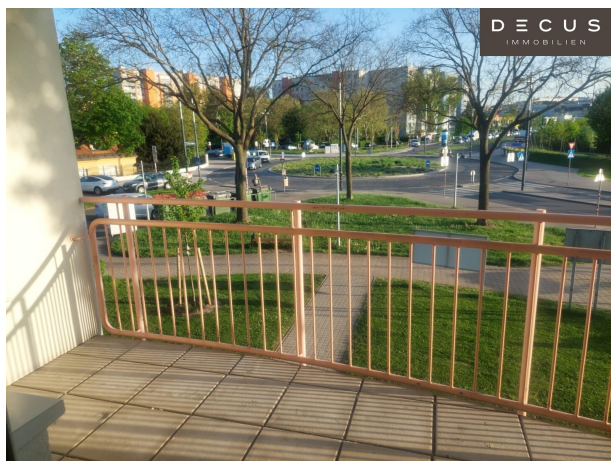
T +43 660 553 83 99
H +43 660 553 83 99
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

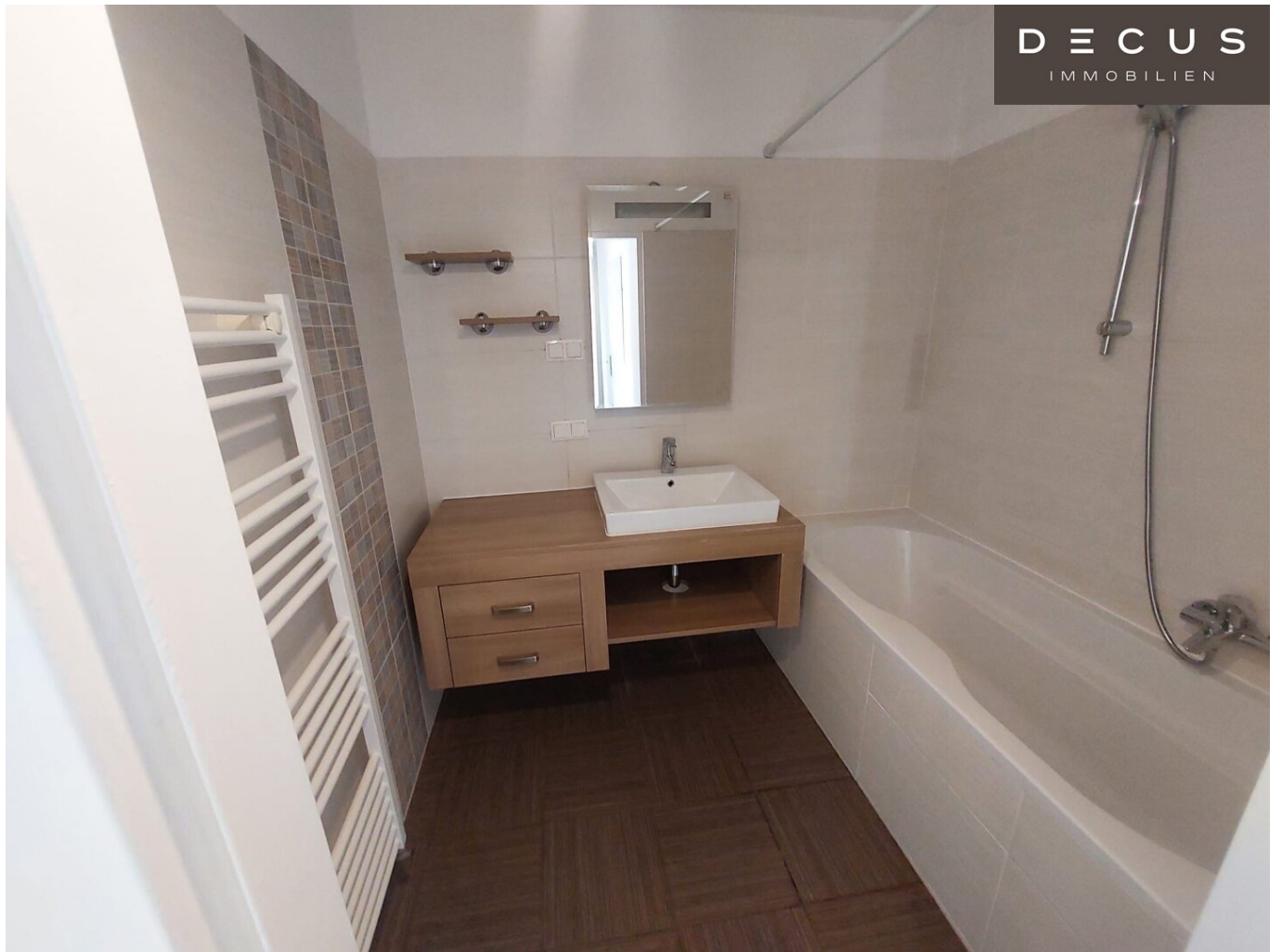


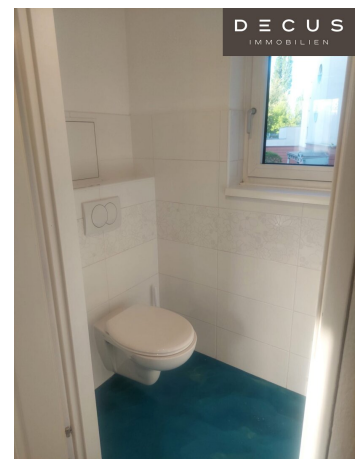
termin zur



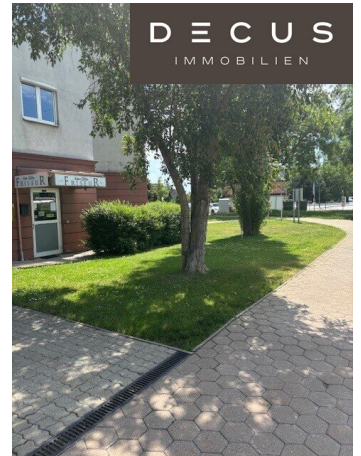
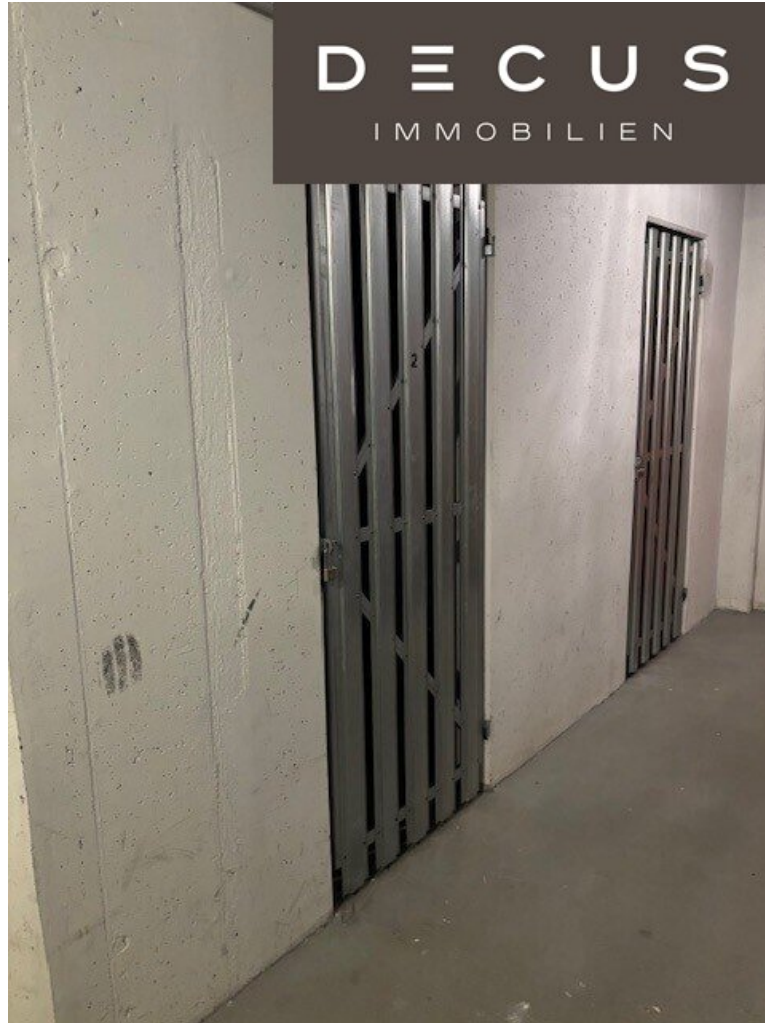












DECUS

IMMOBILIEN

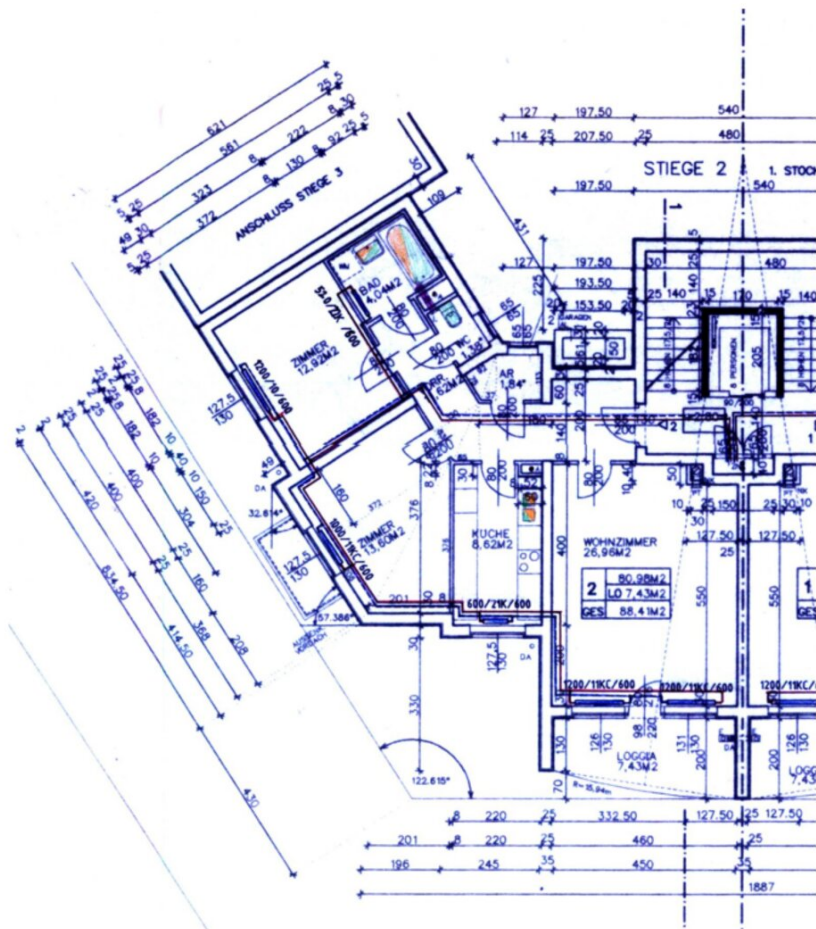


Linderbauer

DECUS
IMMOBILIEN

1. OG

GRUNDRISS



ALLE BÄDER UND WC MIT MECHANISCHER LÜFTUNG
±0.00 = +2.75 ÜBER WIENER NULL

EINRICHTUNGSPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE IN
WIEN XI, LINDENBAUERGASSE, UNTER DER KIRCHE AUF DEM GRUNDSTÜCK
NR. 1253/1 EZ 448, KAT. GEM. SIMMERING
BAUWERBER: GEMEINNÜTZIGE BAU- WOHNUNGS- UND SIEDLUNGS-
GENOSENSCHAFT m.b.H. "SIEDLUNGS-UNION"
1222 WIEN STRASSMEYERGASSE 70

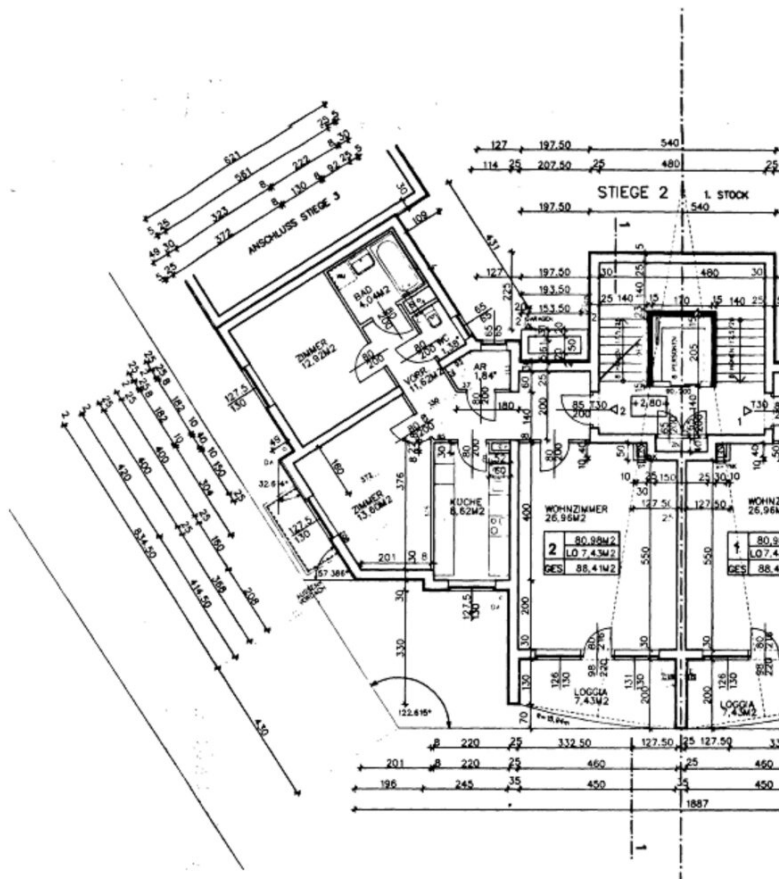
STIEGE 2 GRUNDRISS

PARIE:

STAHLBETON	A	ABFALLROHR WC # 100
STAMPBETON	DA	DACHENTWÄSSERUNG
AUSSENWÄNDE	EGV	ENWÄNDUNG
DÜRSOL DMI 25/18 - LAP		EINLAUF MIT GERUCHSVERSCHL. UND
+ 5 CM EXPANDIERTES POLYSTYROL		RÜCKSTAUDOPPELVERS.
WOHNUNGSTRENNWÄNDE:	KS	KANALSCHALE
DÜRSOL DMI 25/18 - LAP	KÜ A	KÜCHENABFALLROHR # 70
STIEGENHAUS- UND GANGWÄNDE:	L	THERMISCHE LÜFTUNG
125 CM GIPS-KARTONPLATTEN	MS	MECHAN. LÜFTUNG-LÜFTUNGSS.
3,50 CM TEF - ROOFINGPLATTE	NK	NOTKAMIN SYSTEM SCHEDEL
20,00 CM MACUPHON	PK	PUTZKAMMER
GIPS-DECKEN	PT	PUTZTÜRCHEN
BETONSTEINE	RSK	REGENSINKKASTEN
	S	SICKERSCHACHT
	T	TERRAIN
	ZN	ZÄHLERNSCHACHT
	PE	KANALROHRE POLYETHYLEN LT.
		ZULASSUNG MA 35
		ABFALLROHRE WC UND BAD # 100
		ÜBER DACH ENTLÜFTET

FUSSBODEN: KER-PL.: BAD, WC, VORR.-RH.
TEPPICH: ALLE ZIMMER, FLUR
PVC: KÜCHE, AR, VORRAUM

GRUNDRISS



Objektbeschreibung

Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit großer Südloggia ins Grüne in 1110 Wien

Adresse:

Lindenbauergasse 15, Stiege 2, Top 2

1110 Wien – Simmering

2. Obergeschoss mit Lift barrierefrei

Objektbeschreibung

Willkommen in dieser großzügigen, top gepflegten 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus aus dem Jahr 1996. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und der großer Loggia mit traumhaftem Blick ins Grüne. Ideal für Paare, Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

Raumaufteilung

- **2 ruhige Schlafzimmer** – ideal zum Entspannen
- **1 großzügiges Wohnzimmer** – hell und freundlich
- **Separate Küche mit Fenster** – funktional und gut belüftet
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC mit Fenster**
- **Abstellraum mit Fenster** – praktische Lagerfläche
- **Große Loggia** – mit Grünblick und Platz zum Genießen
- **Kellerabteil** – viel Stauraum

Ausstattung & Zustand

- Gepflegter Neubau (Baujahr 1996)

- Sehr guter Erhaltungszustand – hochwertig saniert
- Ruhige Wohnsiedlung mit viel Grün
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre
- Großzügiger Balkon mit Erholungsfaktor
- Großes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer sehr beliebten, grünen Wohngegend im 11. Bezirk. Die Lage verbindet Ruhe und Erholung mit urbaner Infrastruktur:

- **Sehr gute Verkehrsanbindung:** U-Bahn, S-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte** in Gehweite
- **Hoher Freizeit- und Erholungswert:** Parks, Donaukanal und Freizeitangebote in der Umgebung
- **Ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität**

Besonderes Extra

Ein Garagenplatz in der Wohnanlage kann optional angemietet werden – ideal für alle, die Wert auf Komfort und Sicherheit beim Parken legen.

Kostenübersicht

- **Miete (netto):** € 990,00
- **Betriebskosten inkl. Rücklage:** € 422,59
- **Gesamtmiete:** € 1.412,59 monatlich

(exkl. optionaler Garagenplatz)

- **zusätzliche Kosten:** Heizung und Warmwasser ca. € 50,00, Strom ca. € 50,00

Sonstiges

Die Wohnung ist sofort beziehbar und eignet sich ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause im Grünen mit perfekter Anbindung an das Stadtzentrum suchen.

Interesse geweckt?

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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 <750m
Apotheke <500m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <3.500m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <2.500m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap