

**AB OKTOBER | U1 REUMANNPLATZ | STILHAUS |  
RUHELAGE | EINBAUKÜCHE**



**Objektnummer: 1150136**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Neusetzgasse          |
| Art:                          | Wohnung               |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien             |
| Baujahr:                      | 1900                  |
| Alter:                        | Altbau                |
| Nutzfläche:                   | 76,00 m²              |
| Zimmer:                       | 2,50                  |
| Bäder:                        | 1                     |
| WC:                           | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | D 140,00 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 2,17                |
| Gesamtmiete                   | 928,73 €              |
| Kaltmiete (netto)             | 668,80 €              |
| Kaltmiete                     | 844,21 €              |
| Betriebskosten:               | 174,41 €              |
| USt.:                         | 84,52 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

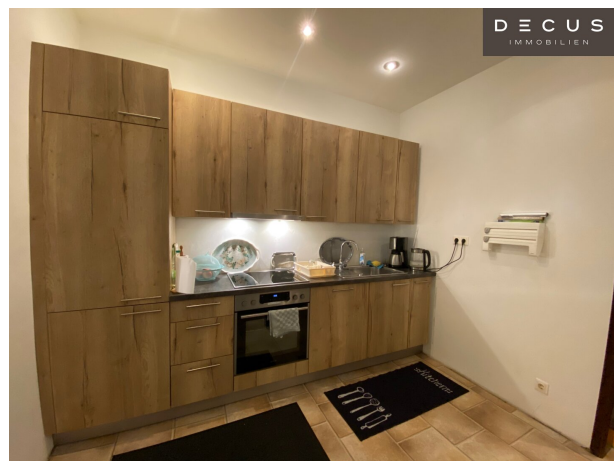
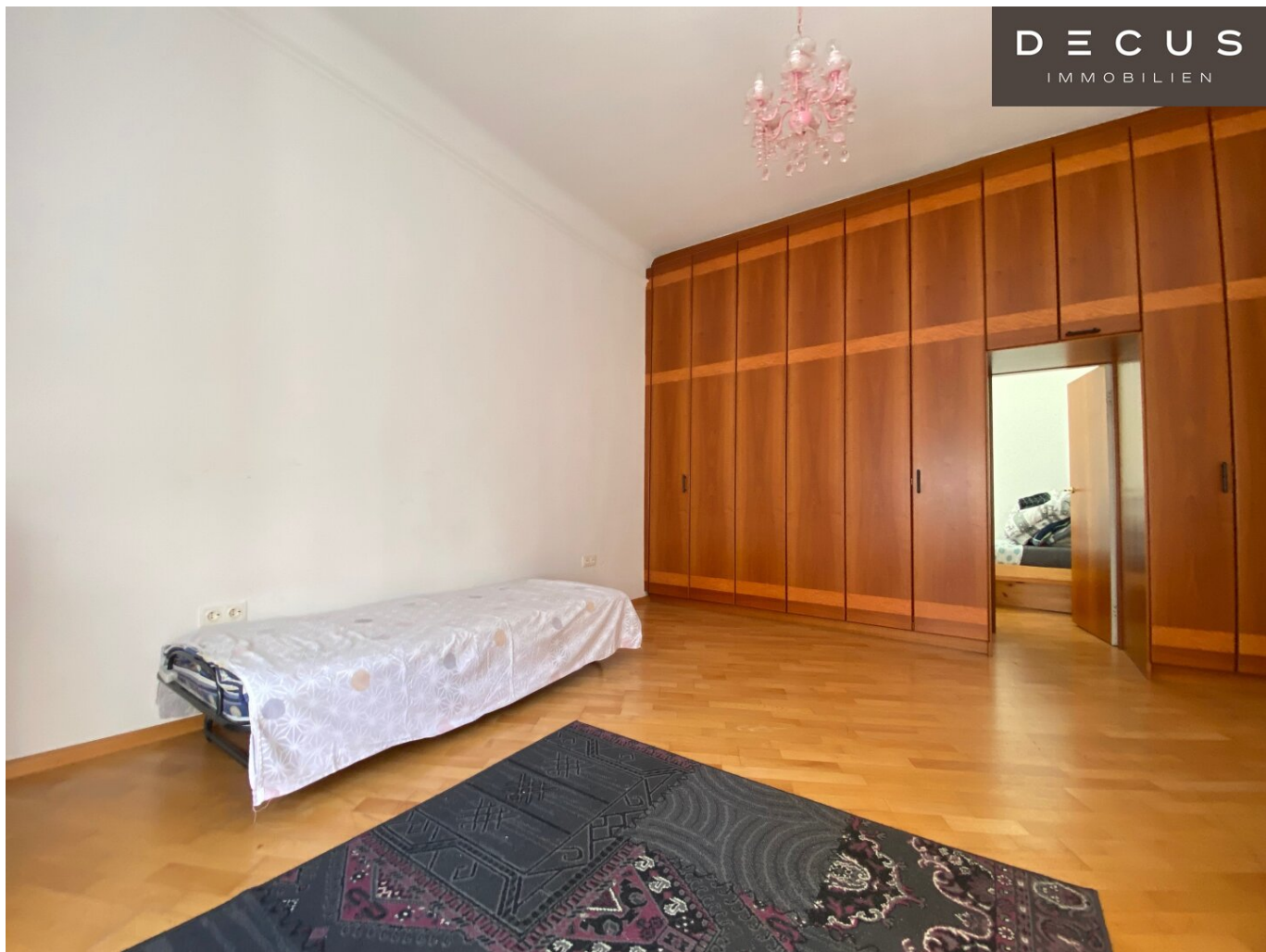
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna-Lena Halbeisen**

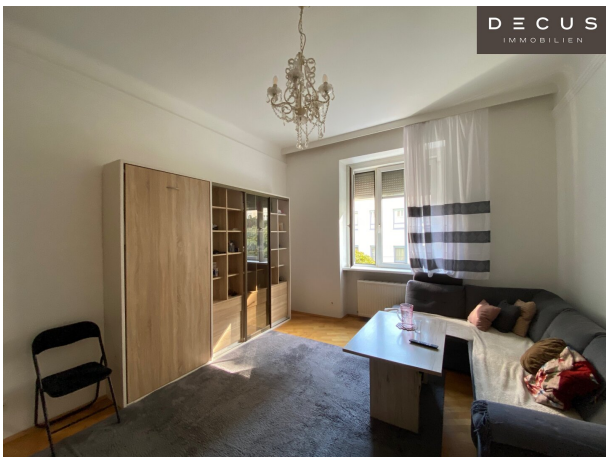
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

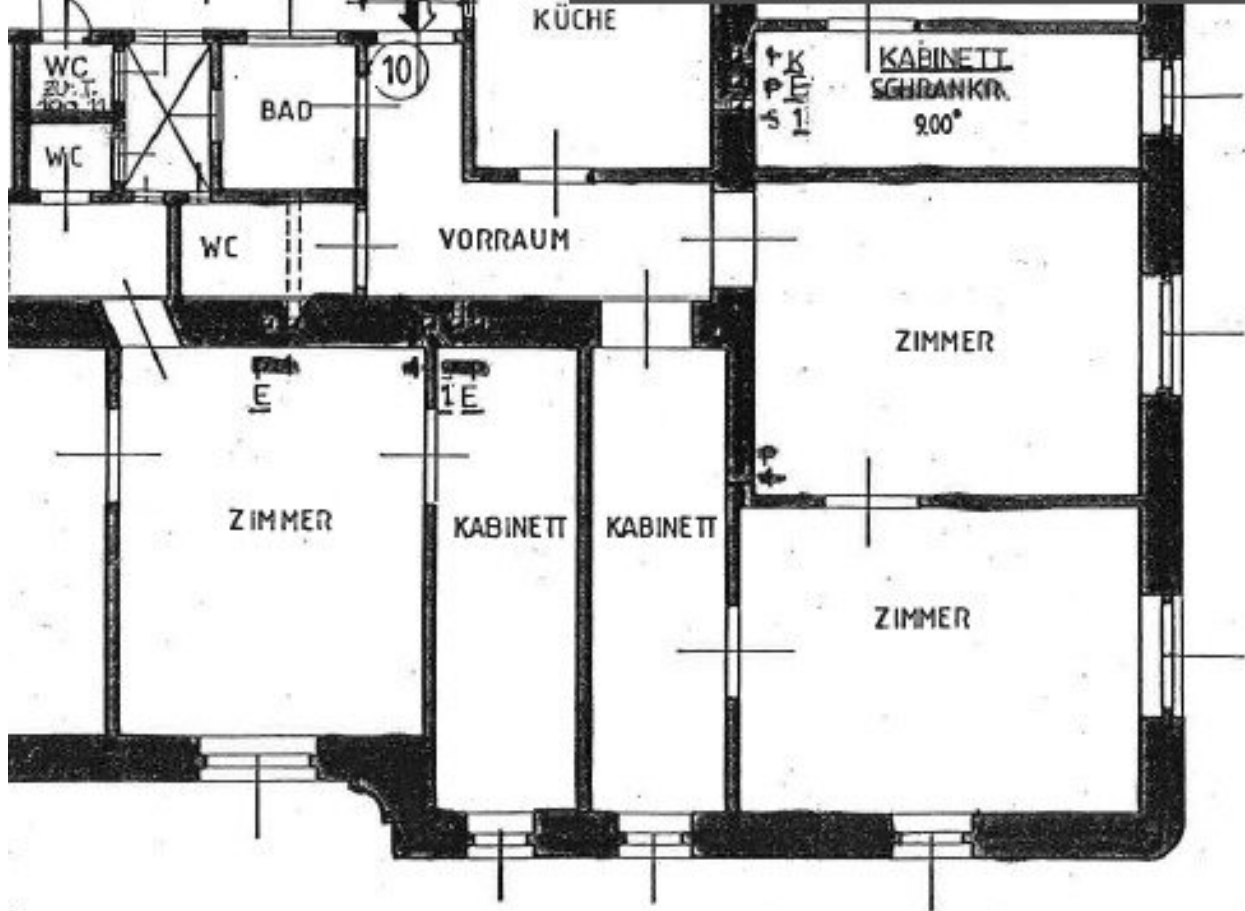




# DECUS

IMMOBILIEN





## Objektbeschreibung

### **Freundliche Wohnung in ruhiger Lage nahe Reumannplatz – verfügbar ab Oktober**

Zur Vermietung steht eine 2,5-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitengasse des 10. Wiener Gemeindebezirks – nur wenige Gehminuten vom Reumannplatz entfernt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit ruhigem Innenhof und Personenaufzug.

### **Raumaufteilung – Top 10:**

- Vorraum / Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit angrenzendem, kleinem Kabinett mit Fenster – ideal als Homeoffice, begehbarer Kleiderschrank, Abstellraum

Küche und Badezimmer sind verflies. Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

### **Lage & Infrastruktur:**

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage mit optimaler Anbindung:

U1-Station Reumannplatz ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – von dort gelangen Sie rasch ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof oder zum Thermalbad Oberlaa.

In der nahegelegenen Fußgängerzone Favoritenstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

### **Weitere Informationen:**

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

- Mietdauer: befristet auf 3 Jahre
- Kündigungsverzicht: 18 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- Abwicklungshonorar Hausverwaltung: € 180,- (brutto)

### **Zusätzliche Kosten:**

Die angegebenen Mietkosten verstehen sich exklusive der Kosten für Heizung, Warmwasser und Strom.

### **Einkommensnachweis:**

Bitte beachten Sie, dass für die Anmietung ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von mindestens dem 2,5-Fachen der Gesamtmiete erforderlich ist.

Leistungen wie AMS-Gelder oder sonstige Sozialleistungen können leider nicht berücksichtigt werden.

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 Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <2.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap