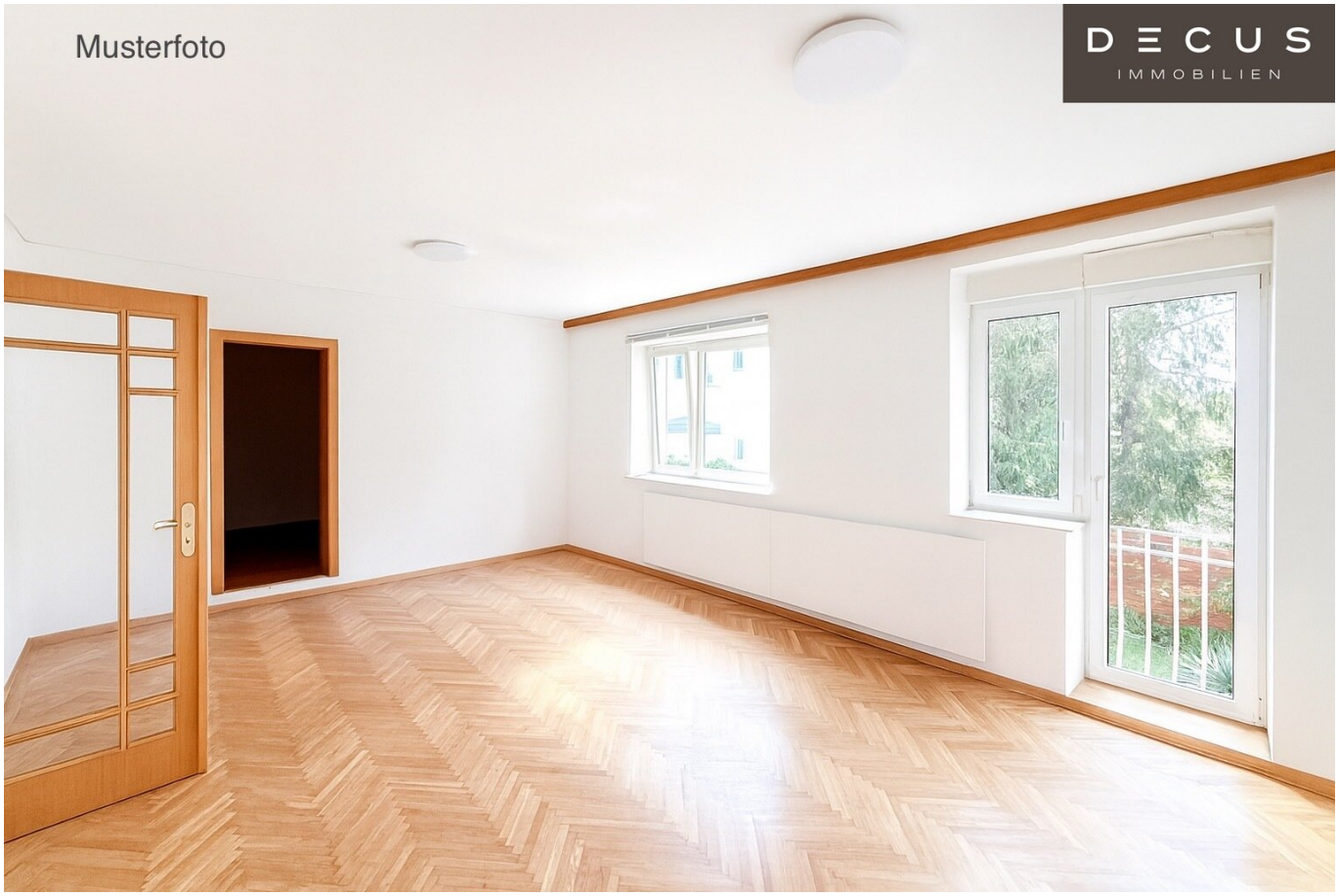
DOPPELHAUSHÄLFTE MIT POTENZIAL | SANIERUNGSBEDÜRFTIG | NÄHE ROSENHÜGEL



Objektnummer: 1150751

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Deißenhofergasse
Art:	Haus - Doppelhaushälfte
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1930
Wohnfläche:	139,00 m²
Nutzfläche:	139,00 m²
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Garten:	157,00 m²
Keller:	34,80 m²
Heizwärmebedarf:	E 136,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,14
Gesamtmiete	1.900,00 €
Kaltmiete (netto)	1.900,00 €
Kaltmiete	1.900,00 €
Provisionsangabe:	

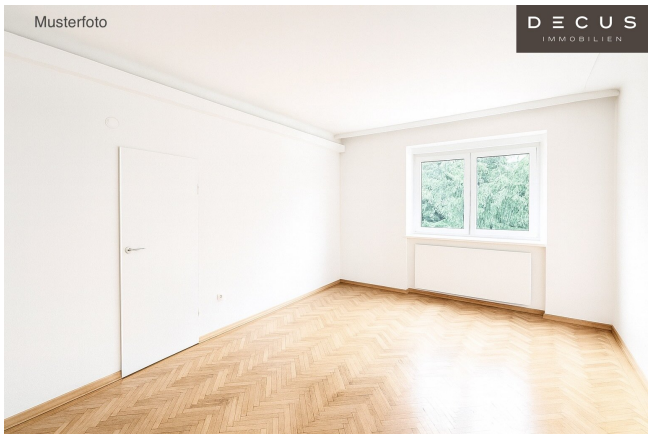
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

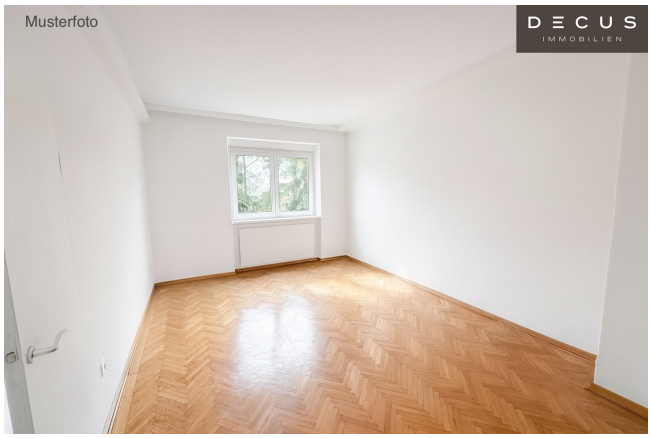
Ihr Ansprechpartner

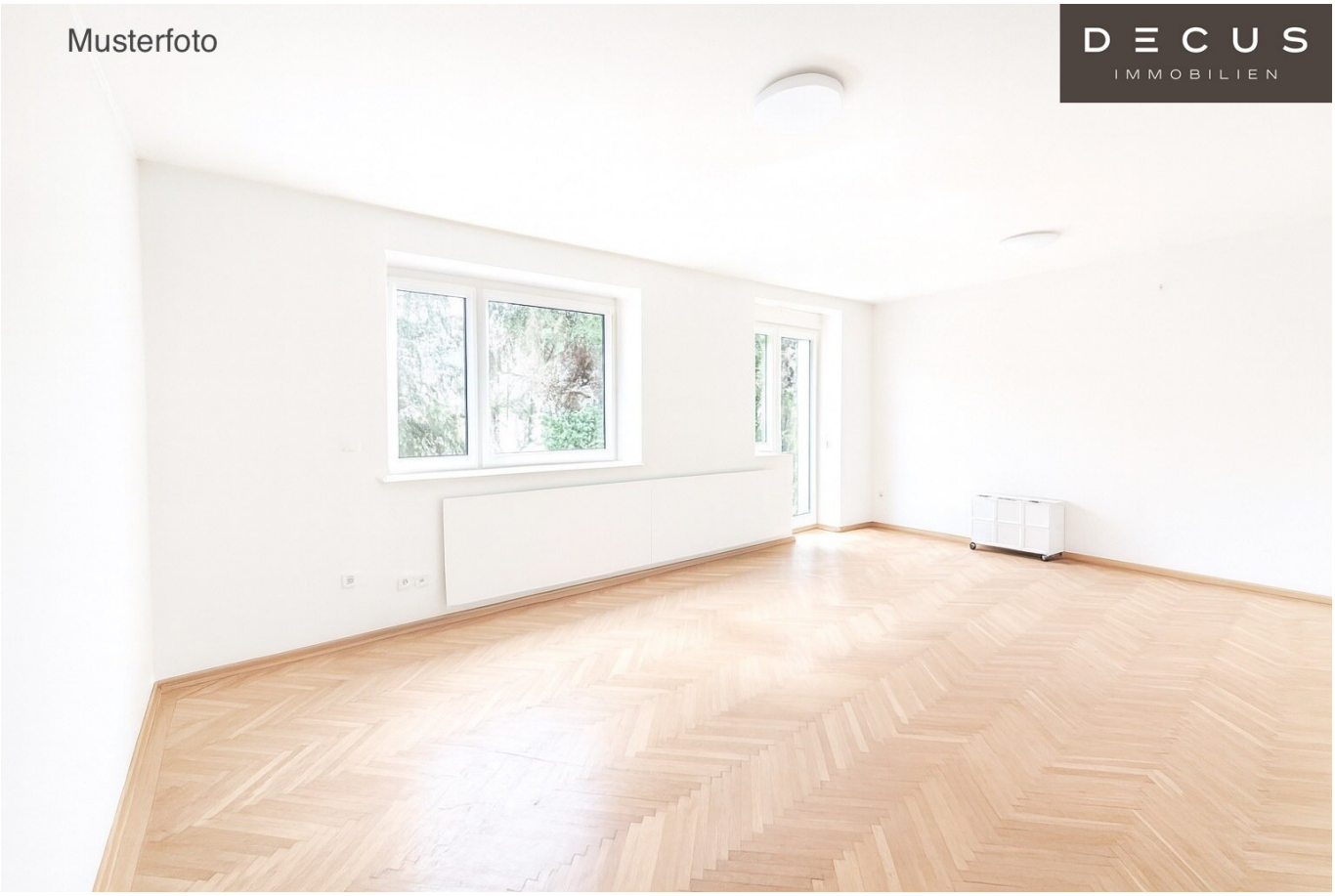
Laura Kowalczyk

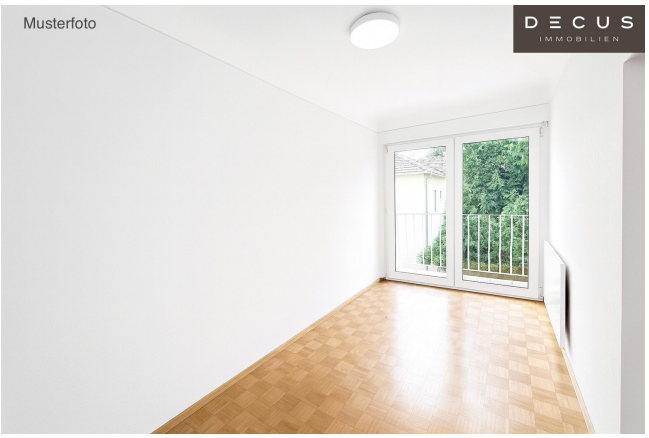
DECUS Immobilien GmbH

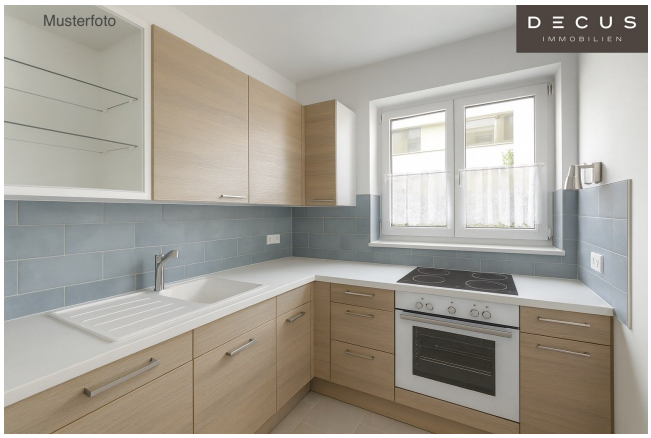
DECUS
IMMOBILIEN


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

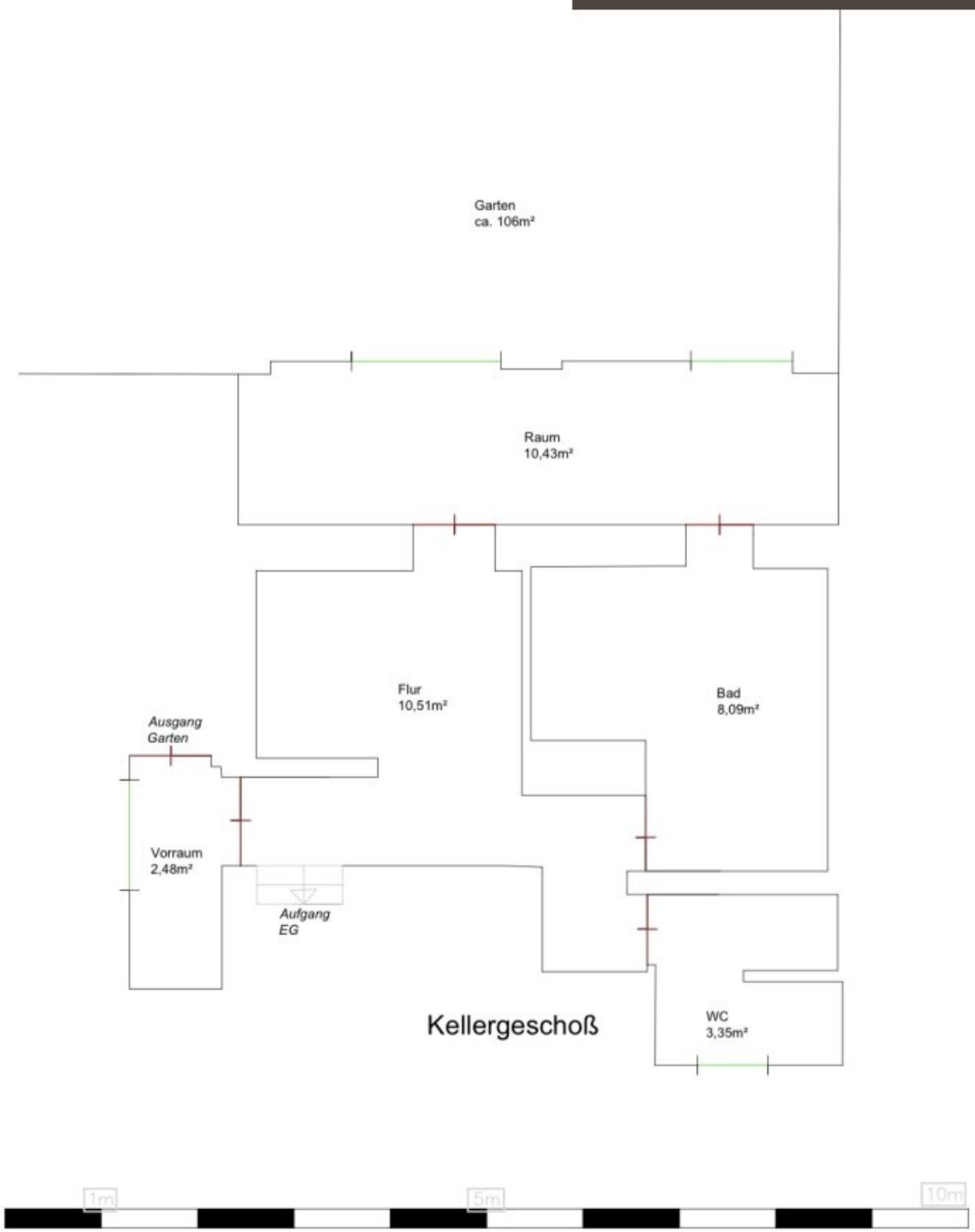

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

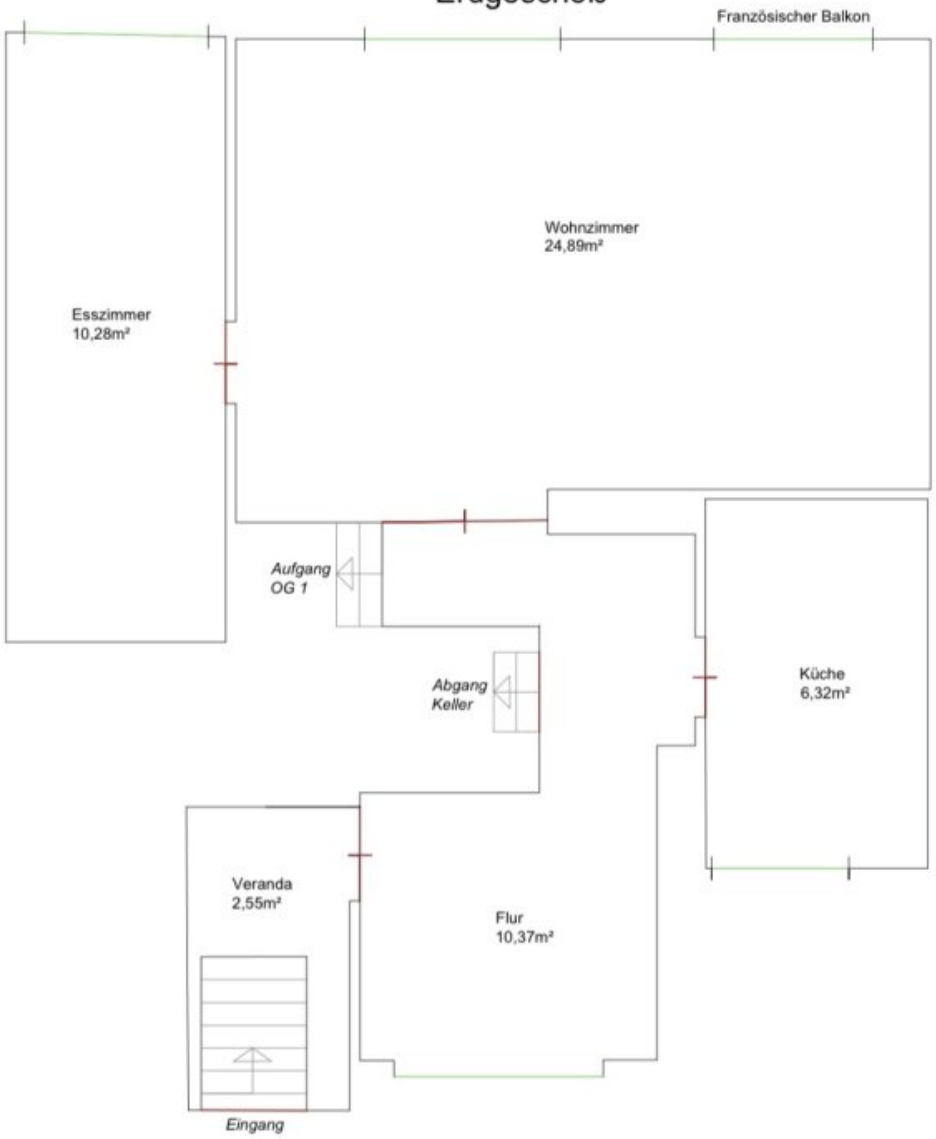
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

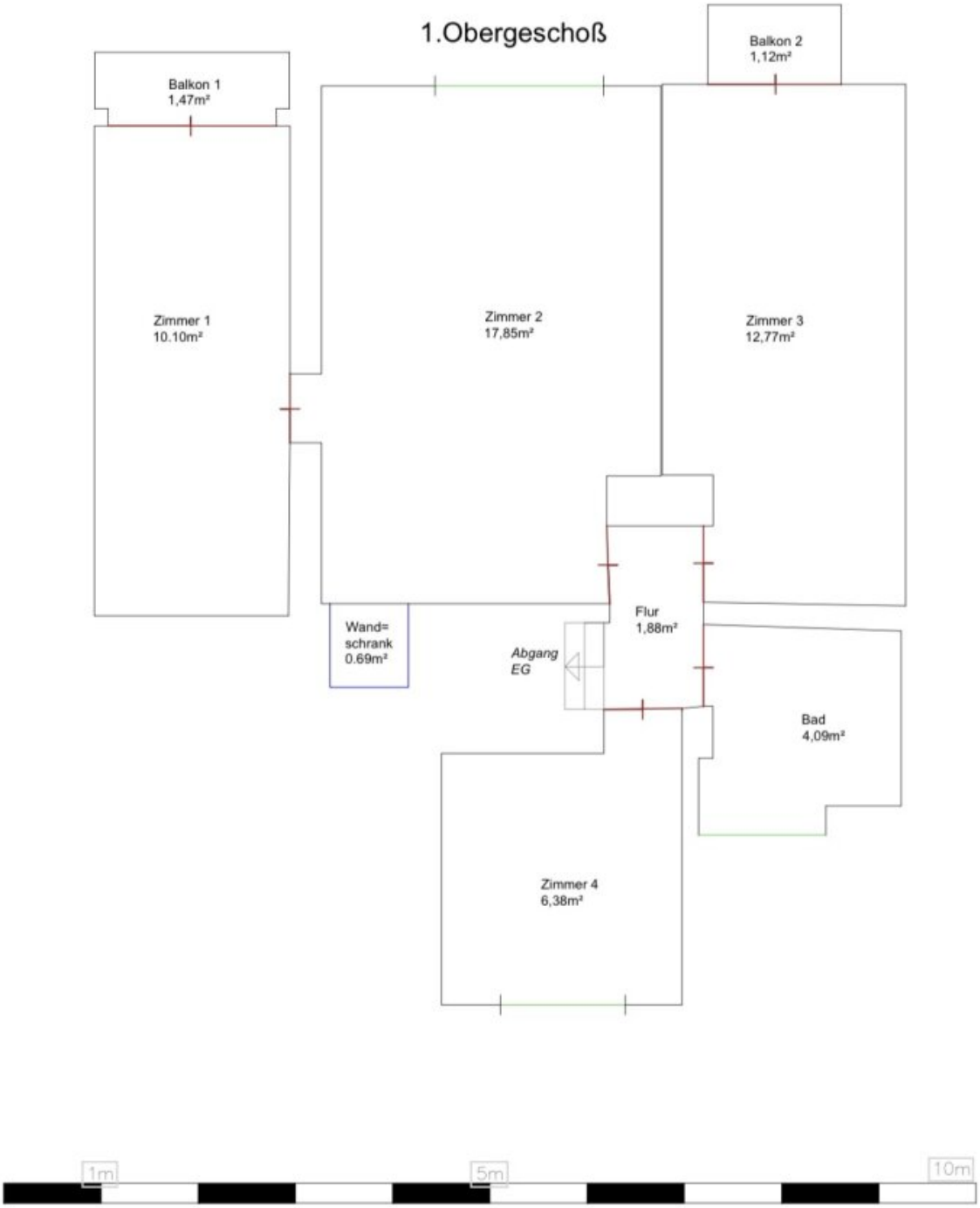


DECUS
IMMOBILIEN

Erdgeschoß



DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus zum attraktiven Mietzins!

Highlights

- **Lichtdurchflutete Räume:** Die südseitige Ausrichtung sorgt für helle Räume.
- **Geräumiger Garten:** Bietet viel Platz für Erholung, Spiel und kreative Gestaltungsmöglichkeiten.
- **Ruhige Lage:** In einer idyllischen Gasse mit wenig Verkehr.
- **Sanierungsbedürftig:** Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

Informationen zum Objekt & Ausstattung

In einer ruhigen Wohnsiedlung im 23. Bezirk an der Grenze zum 13. Bezirk befindet sich dieses geräumige Haus mit **5,5 Zimmer** und **separater Küche**. Das Objekt welches im Jahr 1930 erbaut wurde, wird unsaniert vermietet – dadurch profitieren Sie von einem **attraktiven, günstigeren Mietzins** und können es nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten.

Es besticht durch ein **großzügiges Raumangebot** und **helle Räume**. Die **Fassade und Fenster** befinden sich in gutem Zustand. Die Wohnung ist teilweise mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet. Der **sonnige Garten** lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Platz für vielfältige Nutzungsideen. Das Haus verfügt über 5,5 Zimmer, ein Badezimmer, eine separate Küche und einen trockenen Keller. Im Keller befindet sich ein zusätzliches WC. Einige der Räume wurden erst kürzlich mit neuen Infrarotpaneelen zur Beheizung ausgestattet.

- Wohnzimmer (EG) 24,89m²
- Esszimmer (EG) 10,28m²
- Zimmer 1 (1.OG) 10,10m² mit kleinem Balkon

- Zimmer 2 (1.OG) 17,85m²

- Zimmer 3 (1.OG) 12,77m² mit kleinem Balkon

- Zimmer 4 (1.OG) 6,38m²

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Bilder der Räume um Musterfotos handelt, wie diese nach einer Sanierung aussehen könnten.

Lagebeschreibung

Die Lage besticht durch ihre **Ruhe** bei gleichzeitig guter Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar. An der Grenze zum 13. Bezirk, in der **Nähe vom Rosenhügel**. Der 58B ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, der **Bahnhof Atzgersdorf** und diverse Supermärkte sind in wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Gesamtmiete (Pauschalmietzins inkl. Betriebskosten): € 1.900,-. Strom- und Wasserkosten exklusive. Wasser-Akonto: € 30,-/Monat (entspricht € 360,-/Jahr). Die Beheizung erfolgt über Infrarotpaneele.

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 Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <750m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <3.250m

Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung
Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.500m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <2.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <2.750m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap