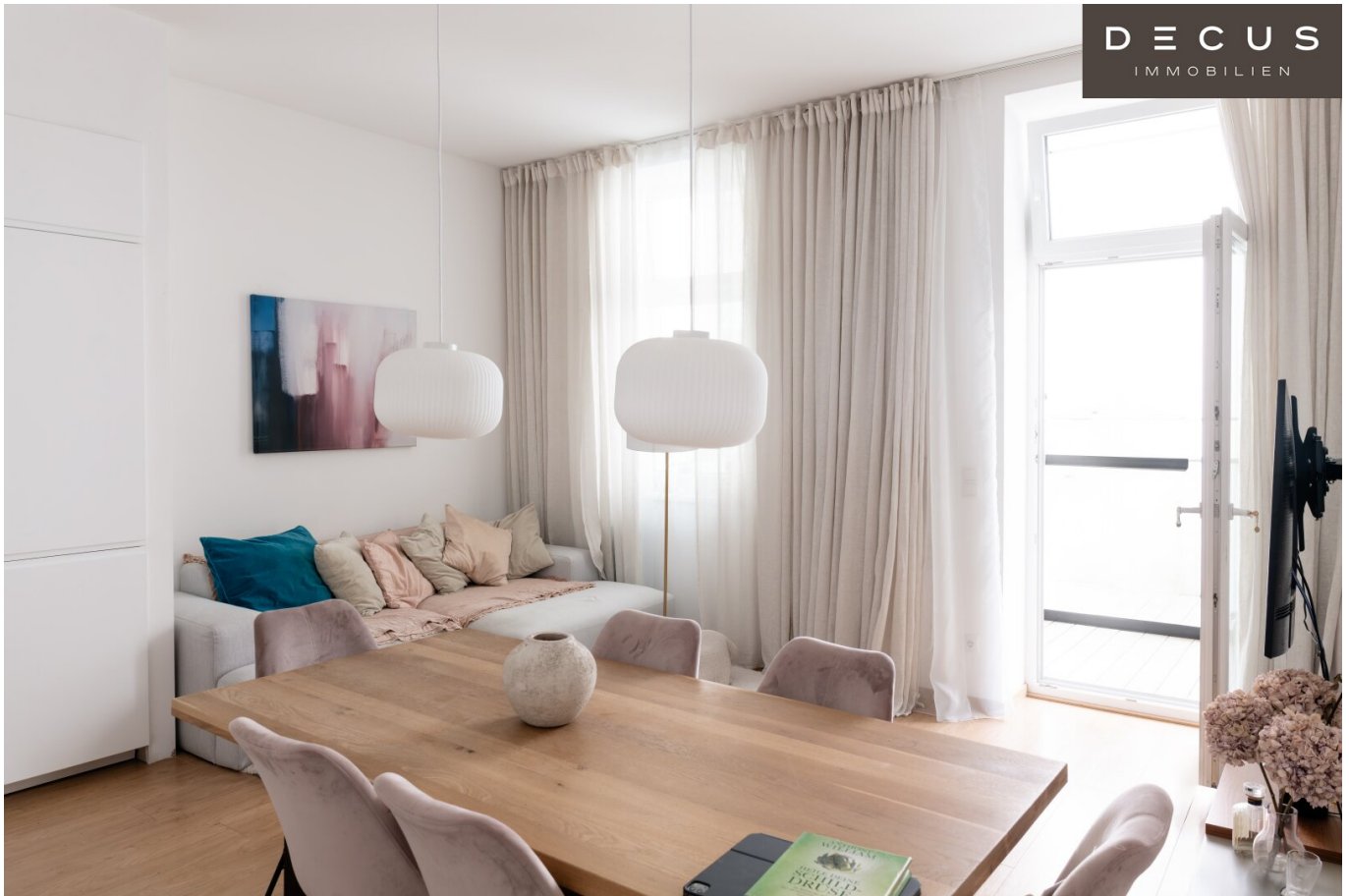


**| VOLLMÖBLIERTE BALKONWOHNUNG IN BESTER LAGE
AM SPITTELBERG | UNBEFRISTET | AB NOVEMBER**



Objektnummer: 1151404

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1070 Wien,Neubau
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	82,00 m²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	110,00 kWh / m² * a
Gesamtmiete	1.687,57 €
Kaltmiete (netto)	1.687,57 €
Kaltmiete	1.687,57 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

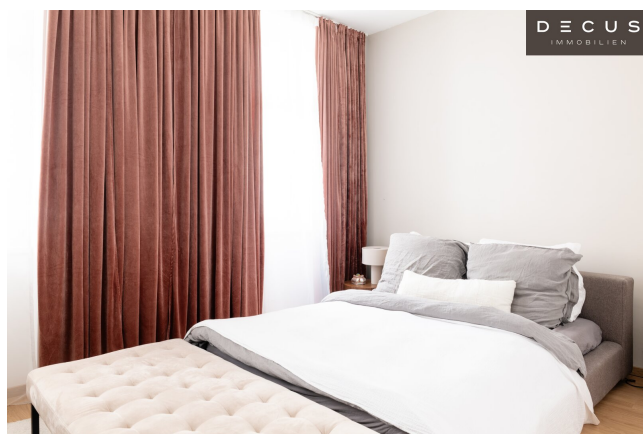
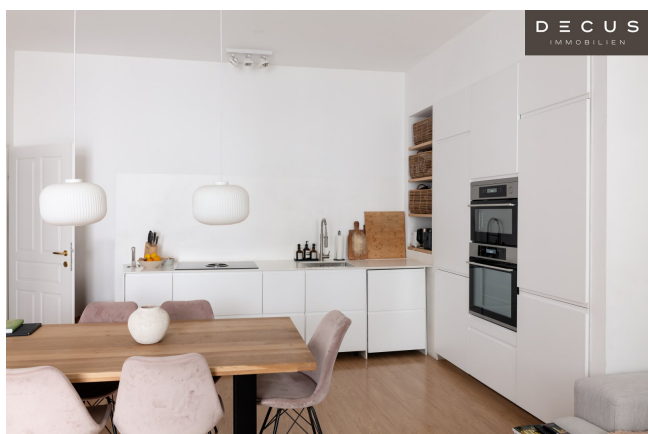
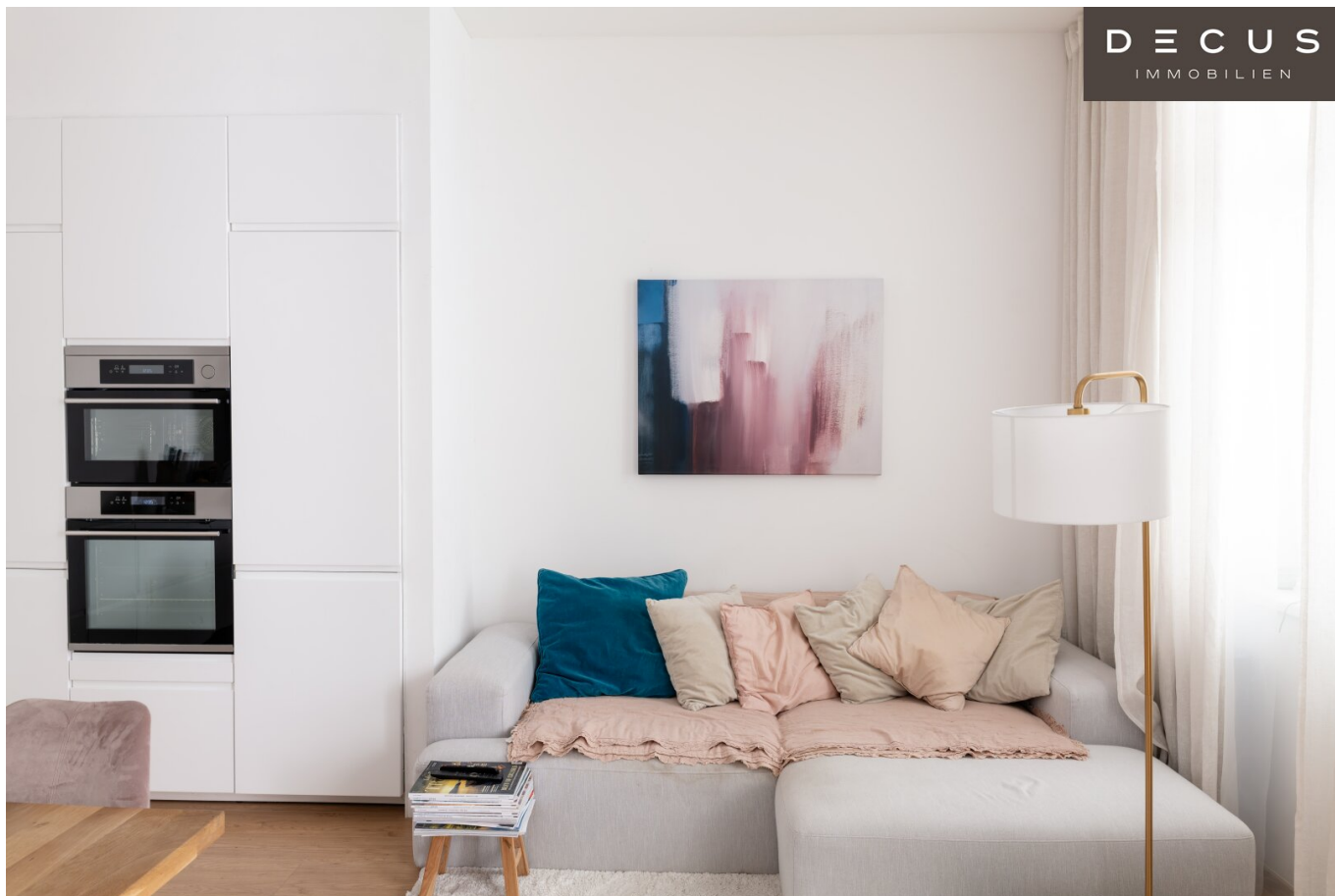


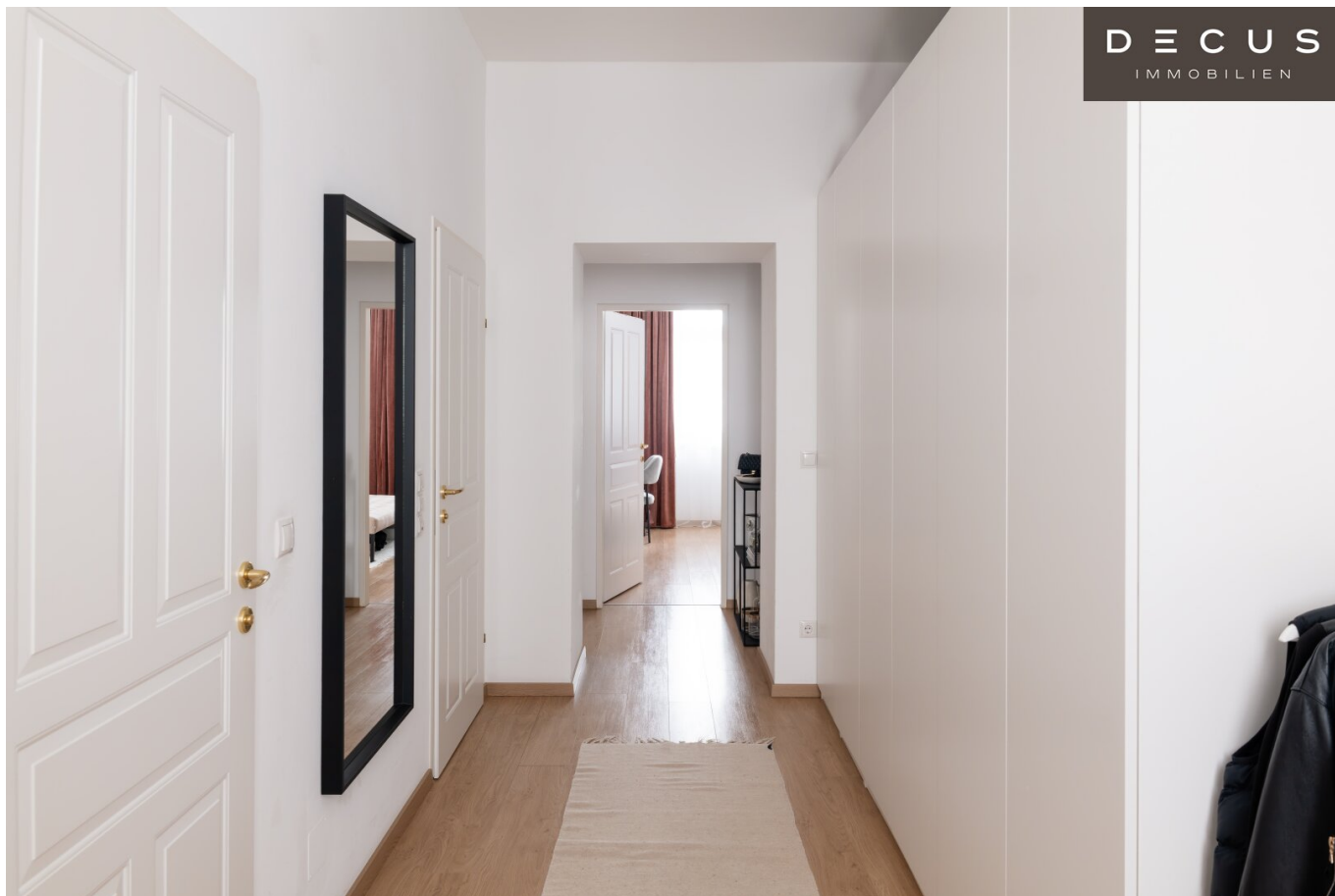
Nikolaus Karigl

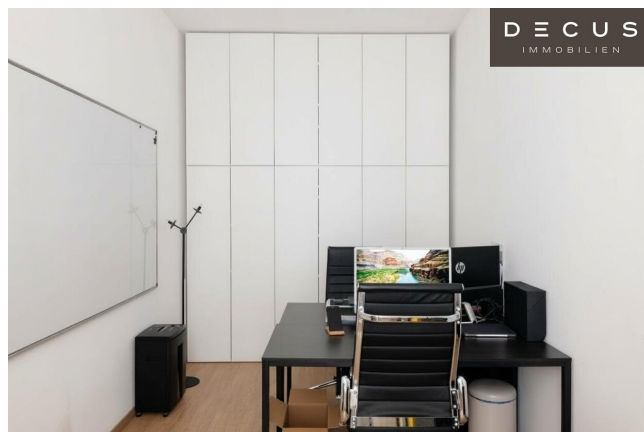
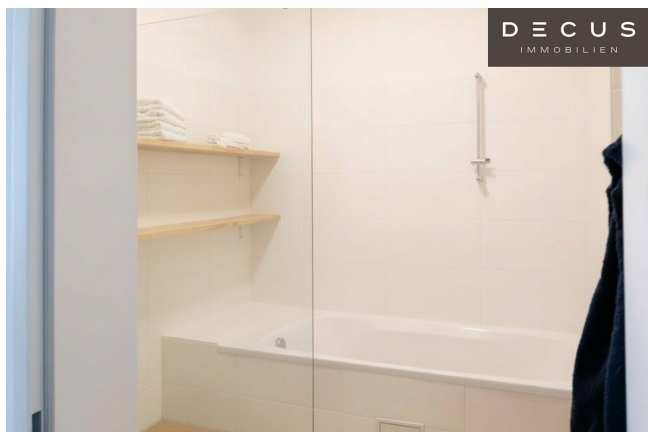
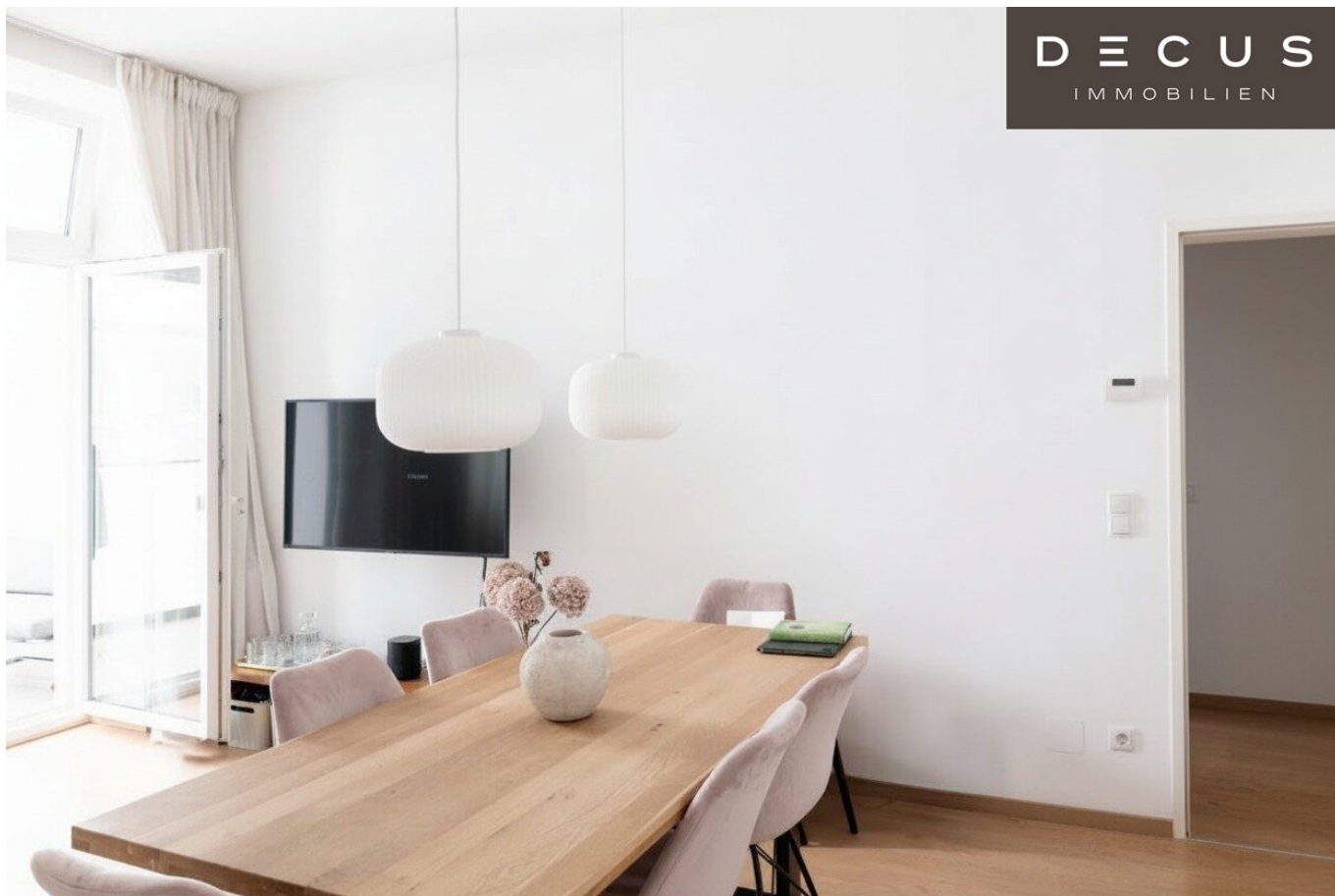
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

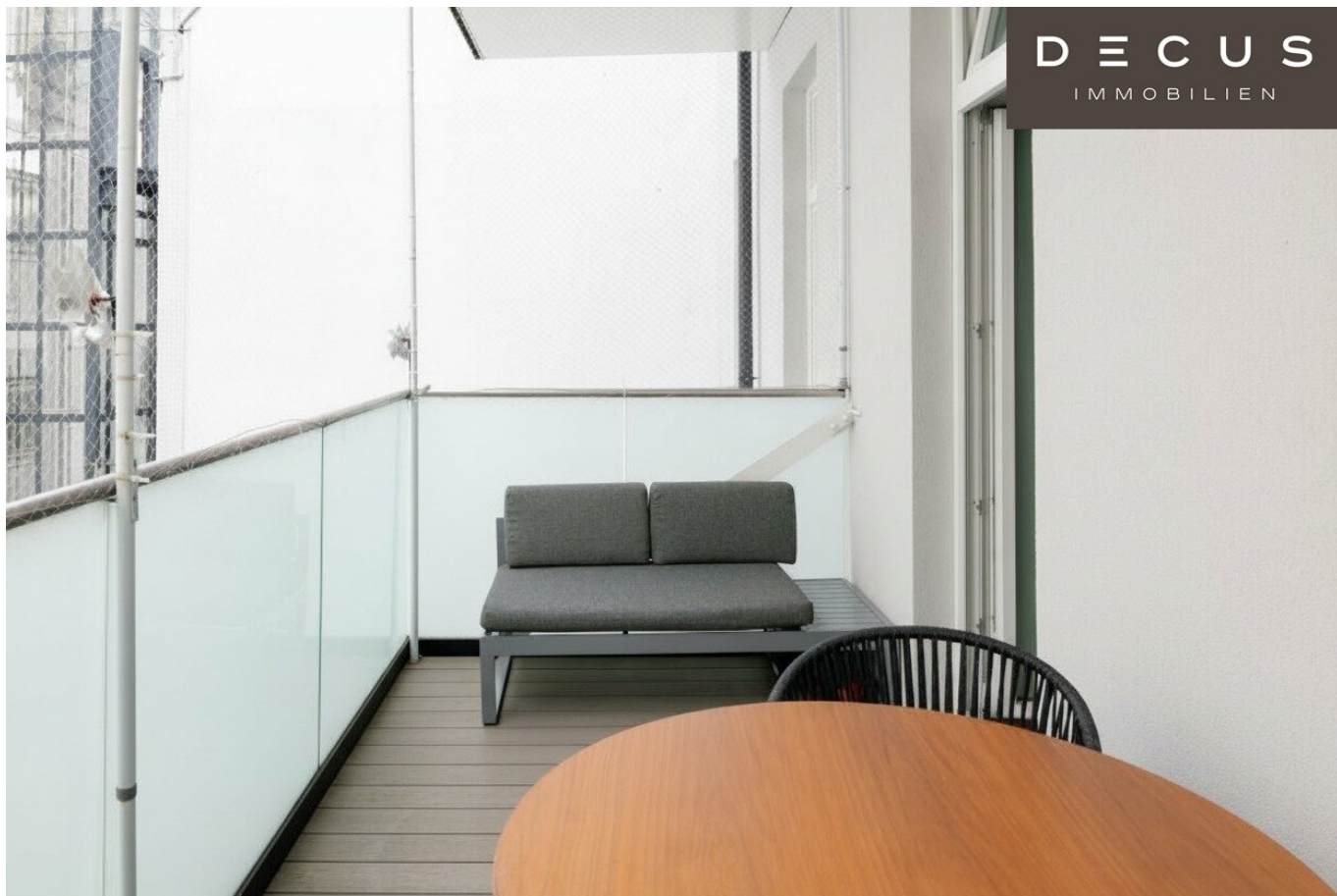
T +43 660 45 434 59
H +43 660 45 434 59
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur











Objektbeschreibung

Vollmöblierte Traumwohnung mit Balkon in Bestlage des 7. Bezirks

Zur Vermietung gelangt eine **exklusiv ausgestattete, vollmöblierte Altbauwohnung** in einem wunderschön sanierten **Haus mit Lift, Kellerabteil** und optional **Garage (gegen Aufpreis)**.

Die Wohnung überzeugt durch ihre **ruhige Innenhoflage** und gleichzeitig **unmittelbare Nähe zum 1. Bezirk** – eine seltene Kombination aus Erholung und urbaner Lebensqualität.

Ein **Balkon/Loggia** lädt zum Entspannen im Freien ein, während die hochwertige Einrichtung ein sofortiges Einziehen ohne Aufwand ermöglicht.

Ausstattung (gegen Ablöse)

Vorzimmer

- IKEA Pax Schrank
- Schwarzes Regal
- Vorhangleiste + Vorhänge (optional)

Schlaf-/Arbeitszimmer 1

- Kleiderschrank
- Schwarzes Regal (optional)
- 2 Schreibtische (optional)

Badezimmer

- Dusche

- Regalbretter

Schlafzimmer

- Begehbbarer Schrank inkl. Kleiderbügel
- Schminktisch
- Schwarzes Regal (Westwing)
- Vorhänge (optional)

Wohnküche

- Offenes, modernes Küchendesign (in Wand integriert)
- Küche inkl. Einbau-Geschirrspüler & Kühlschrank
- Bora-Herd
- Dampfgarer
- Backofen
- Westwing Couch
- Esstisch mit Stühlen (Westwing)
- TV
- Vorhänge (optional)

Balkon/Loggia

- Tisch + Stühle

Eckdaten

- **Miete:** € 1.687,57

- **Kaution:** € 5.065,00
- **Ablöse:** € 9.000 (verpflichtende Übernahme der gesamten Einrichtung)
- **Verfügbar ab:** 1. November 2025
- **Mietvertrag:** Unbefristet
- **Adresse:** 1070 Wien, Nähe 1. Bezirk
- **Extras:** Sehr ruhig (Innenhoflage), Kellerabteil, Lift, Garage auf Wunsch verfügbar

Anforderungsprofil für Mieter

- **Bezugsdatum:** Fixiert auf **1. November 2025** (kein späterer Einzug möglich)
- **Haushaltseinkommen:** Mindestens **€ 4.000 netto/Monat** (Nachweis erforderlich)
- **Ablöse:** Verpflichtende Übernahme der vorhandenen Möbel in Höhe von **€ 9.000**

Diese Wohnung bietet die perfekte Kombination aus **Komfort, Stil und Lage** – ideal für alle, die Wert auf Qualität und eine sofort beziehbare Wohnlösung im Herzen Wiens legen.

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 **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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-/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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <1.000m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap