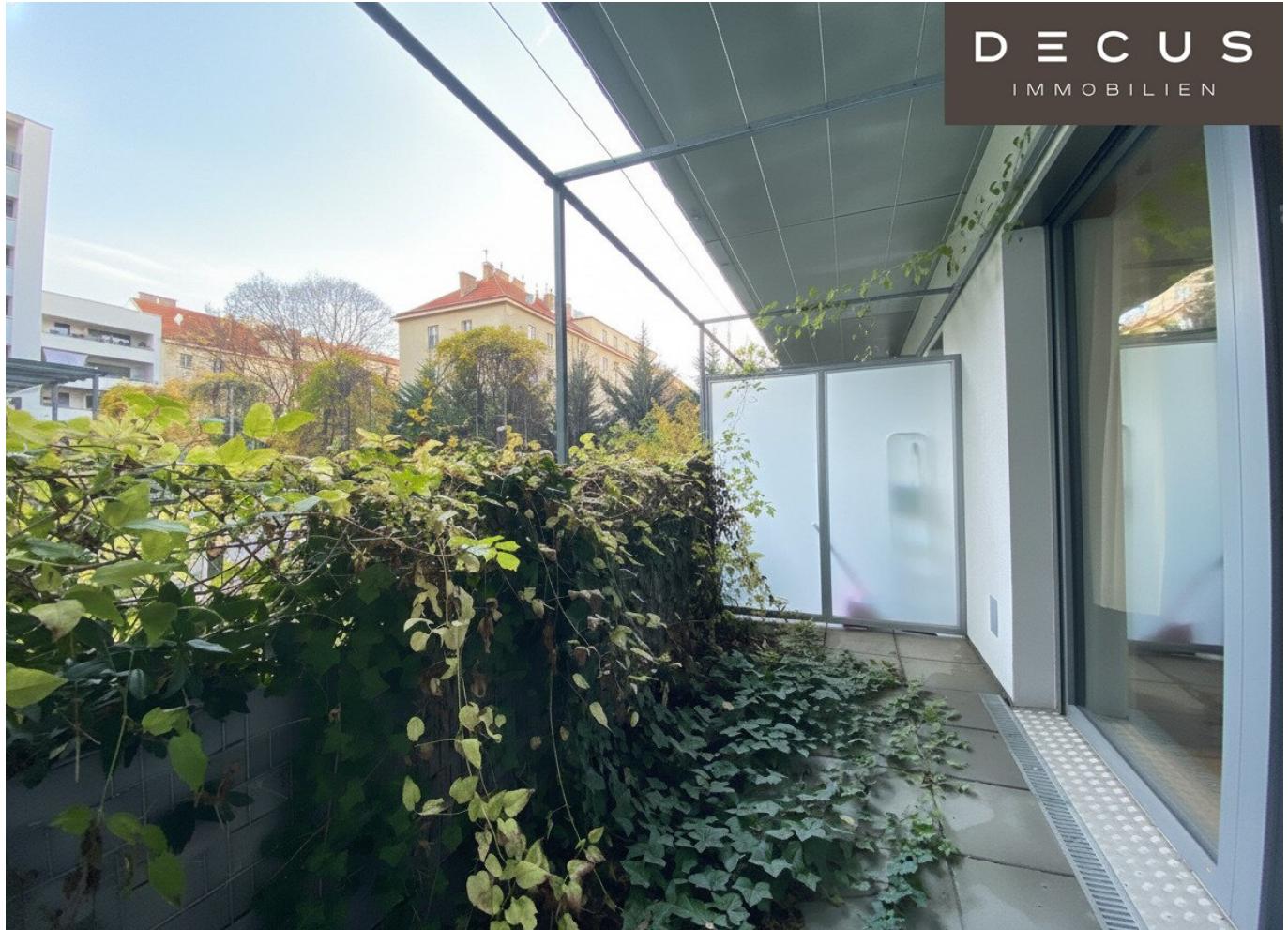


**SMARTE 1 ZIMMER WOHNUNG | MIT TERRASSE | AB  
01.01.26 VERFÜGBAR**

**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**Objektnummer: 1151475**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raxstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	43,75 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	749,00 €
Kaltmiete (netto)	586,03 €
Kaltmiete	680,91 €
Betriebskosten:	94,88 €
USt.:	68,09 €
Provisionsangabe:	

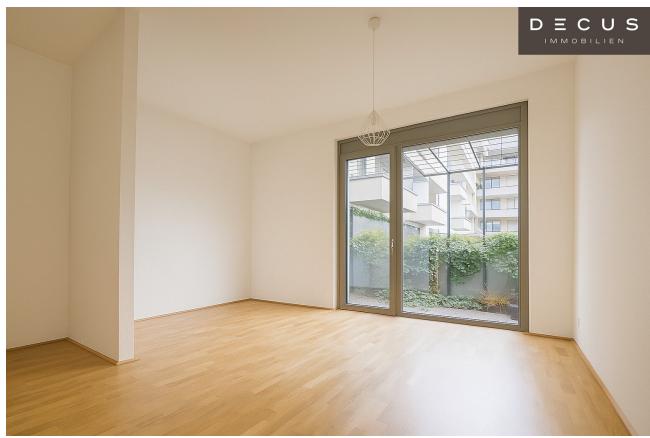
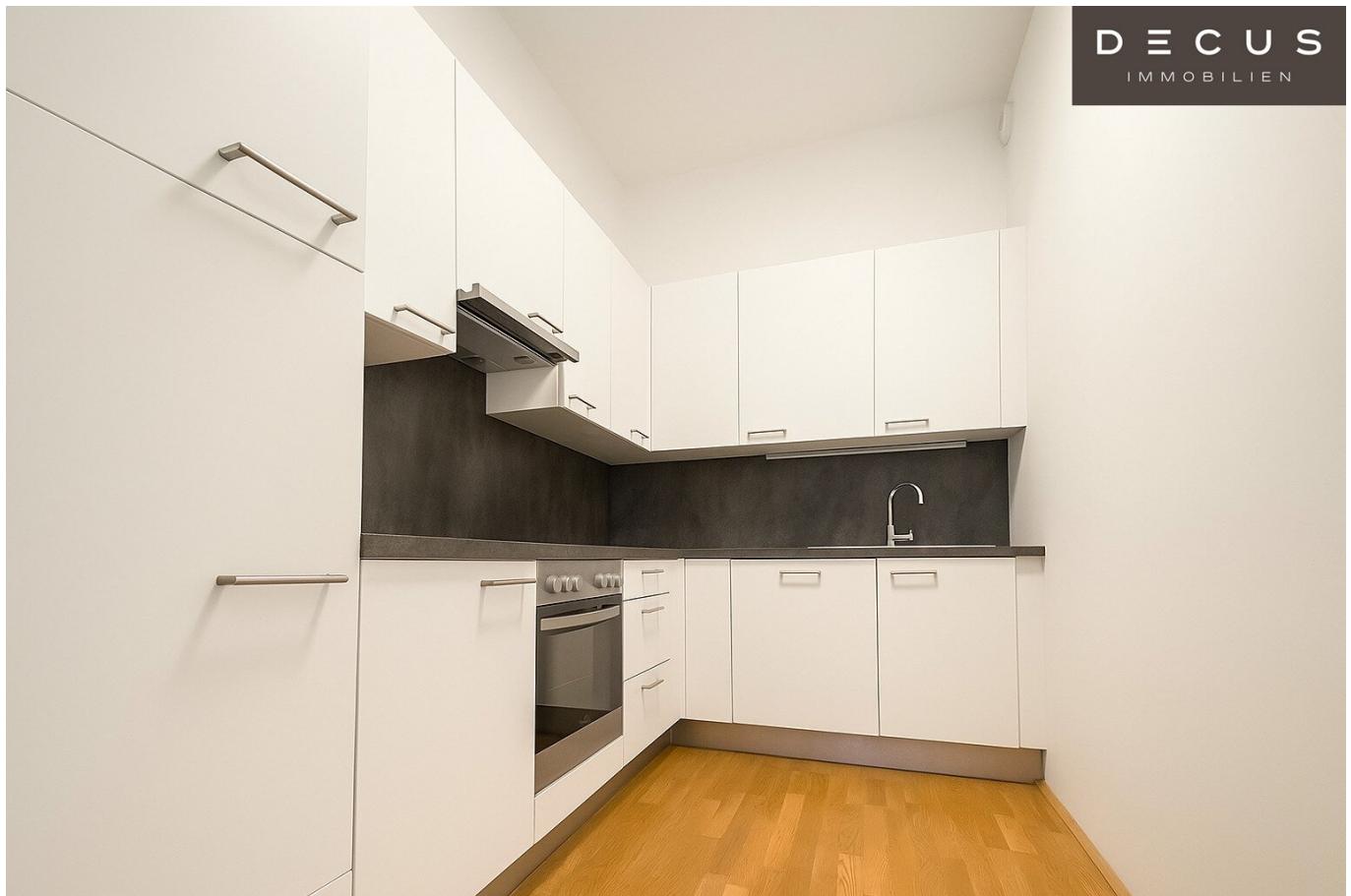
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna-Lena Halbeisen**

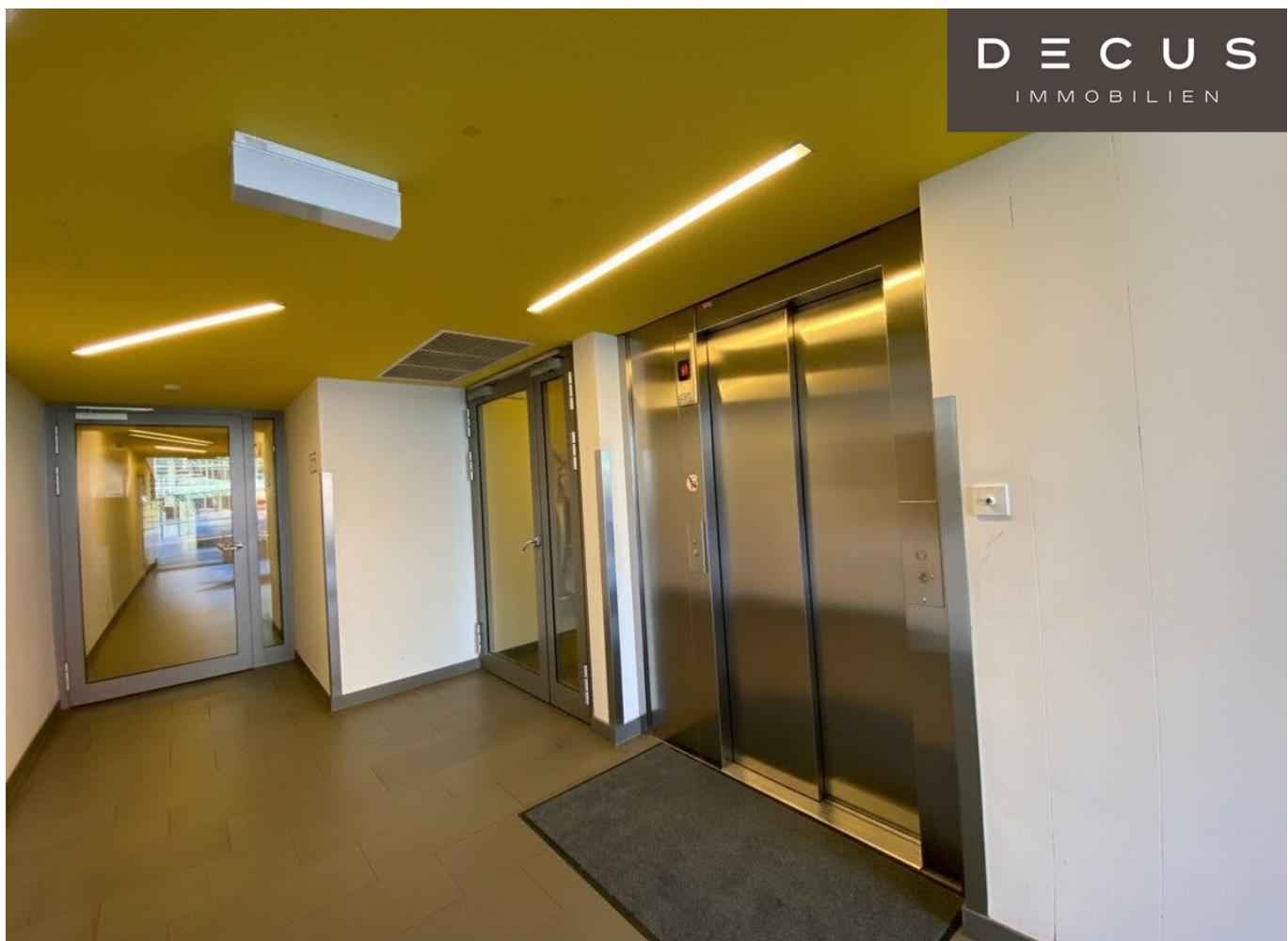
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN

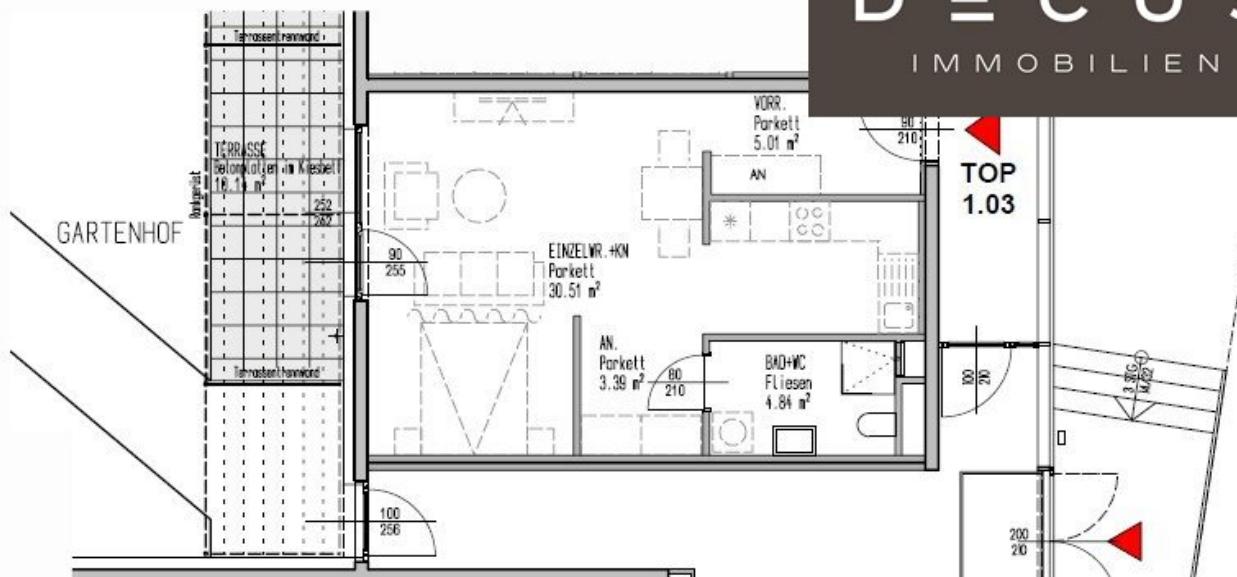


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



D E C U S

I M M O B I L I E N



# Objektbeschreibung

**Top 1.03** überzeugt mit einem smarten Grundriss, hoher Decke und einer großen Küche. Clever integrierte Einbauschränke schaffen viel Stauraum, das moderne Bad ist mit einer Dusche ausgestattet. Die hofseitig gelegene, großzügige West-Terrasse lädt zum Entspannen ein – hier genießt man Ruhe, da keine Geräusche von der Raxstraße zu hören sind. Ein Lift sowie ein eigener Einlagerungsraum runden das Angebot ab.

## Lage:

Die Wohnung punktet mit zentraler Lage und hervorragender Infrastruktur. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés und Grünflächen befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist optimal – Buslinien 15A und 66A sowie die Straßenbahnenlinien O und 67 bringen Sie rasch zum Reumannplatz und zur U1. Auch der Wienerberg mit vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten ist nur wenige Minuten entfernt.

## Sonstiges:

- Bilder teilweise mit KI-bearbeitet
- Zuzüglich zu den angegebenen Kosten fallen verbrauchsabhängige Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser an
- Diese Wohnung ist derzeit noch vermietet. Besichtigungen finden in Koordination mit dem aktuellen Mieter statt. Gegebenenfalls sind Besichtigungen erst nach der Rückgabe der Wohnung möglich.
- Abwicklungshonorar Hausverwaltung: € 349,- brutto

## Anfragen:

Bitte senden Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular – ich melde mich anschließend zeitnah mit weiteren Informationen und einem Terminvorschlag. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m  
Bank <750m  
Post <1.000m  
Polizei <750m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap