

# ÜBER DEN WOLKEN - DACHGESCHOSSWOHNUNG MIT WEST- UND NORDTERRASSE



WEITBLICK

**Objektnummer: 1151788**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

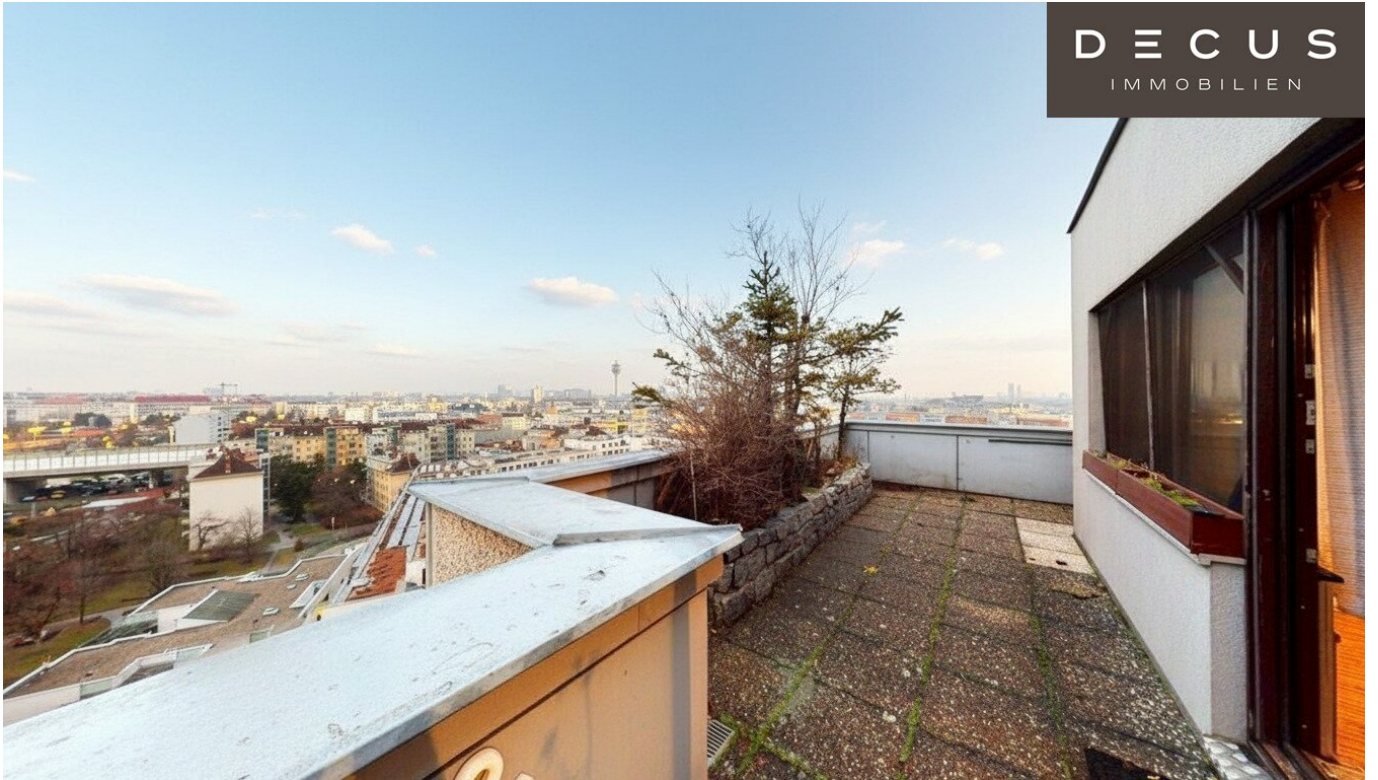
Adresse	Geiselbergstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	1977
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	63,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	104,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 91,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,10
Gesamtmiete	1.188,92 €
Kaltmiete (netto)	912,00 €
Kaltmiete	1.080,84 €
Betriebskosten:	168,84 €
USt.:	108,08 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



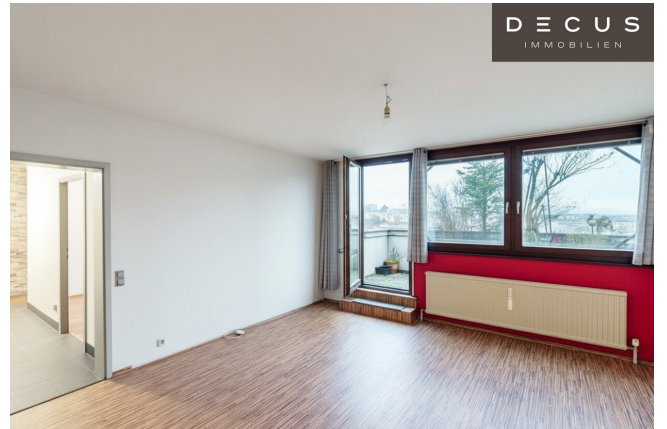
DECUS  
IMMOBILIEN



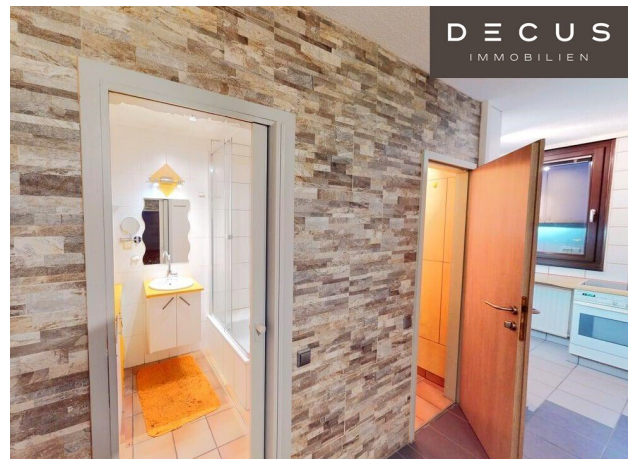
DECUS  
IMMOBILIEN

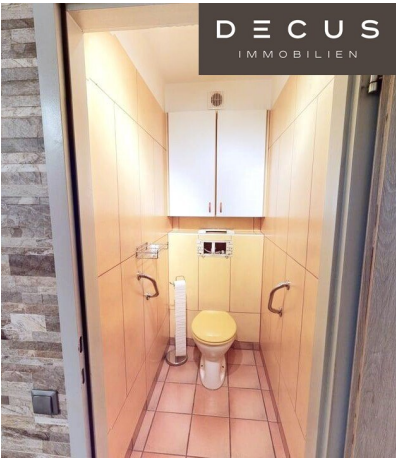


DECUS  
IMMOBILIEN

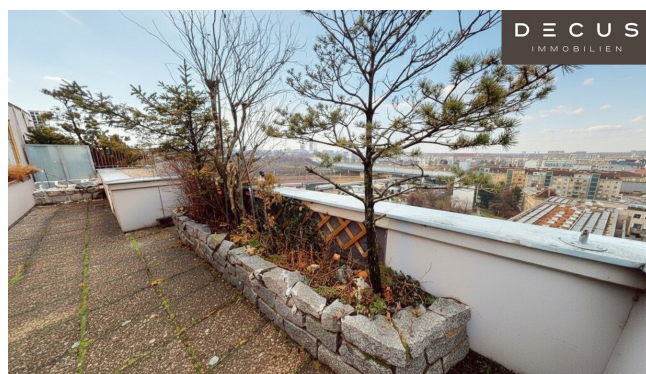
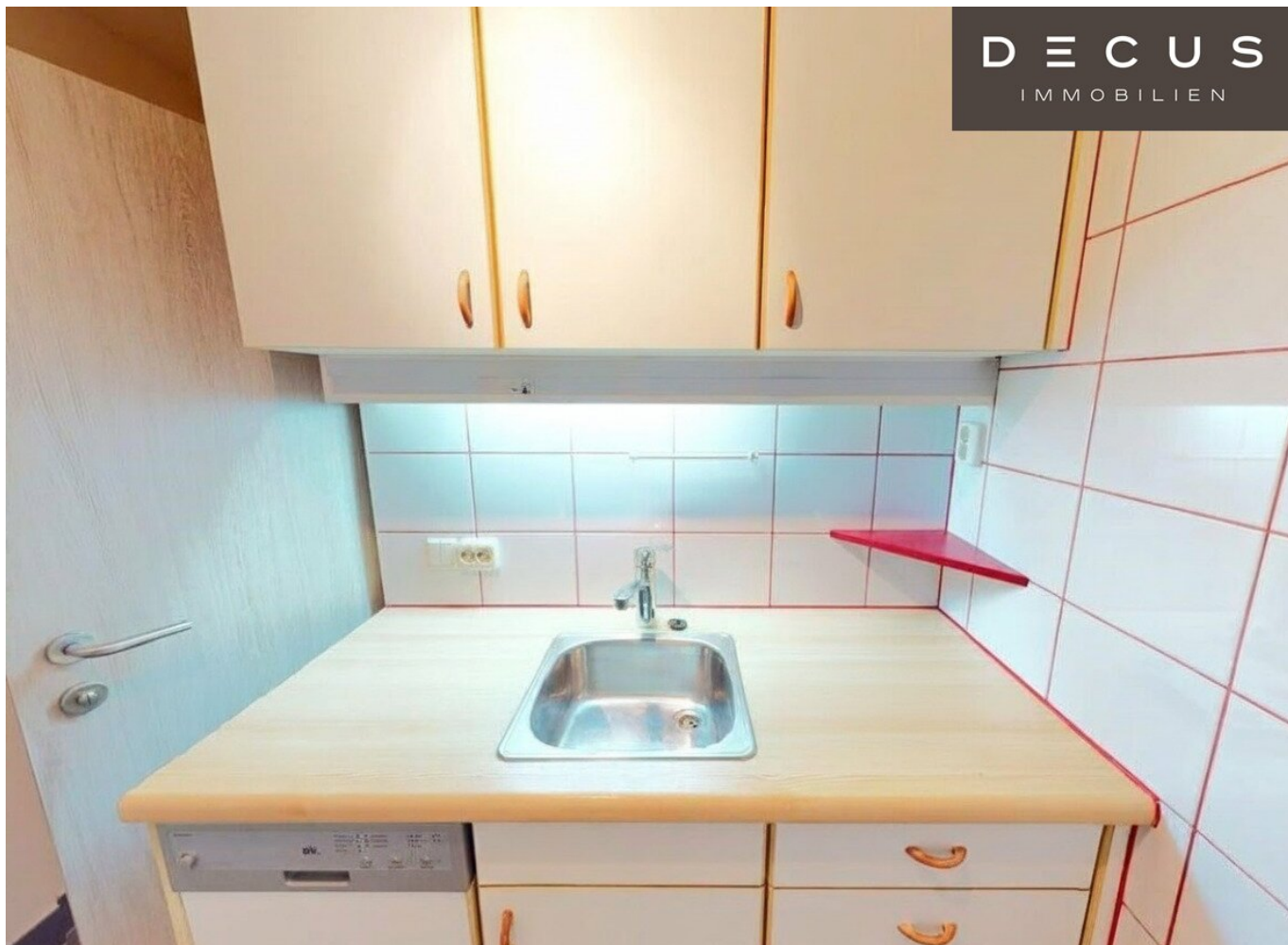


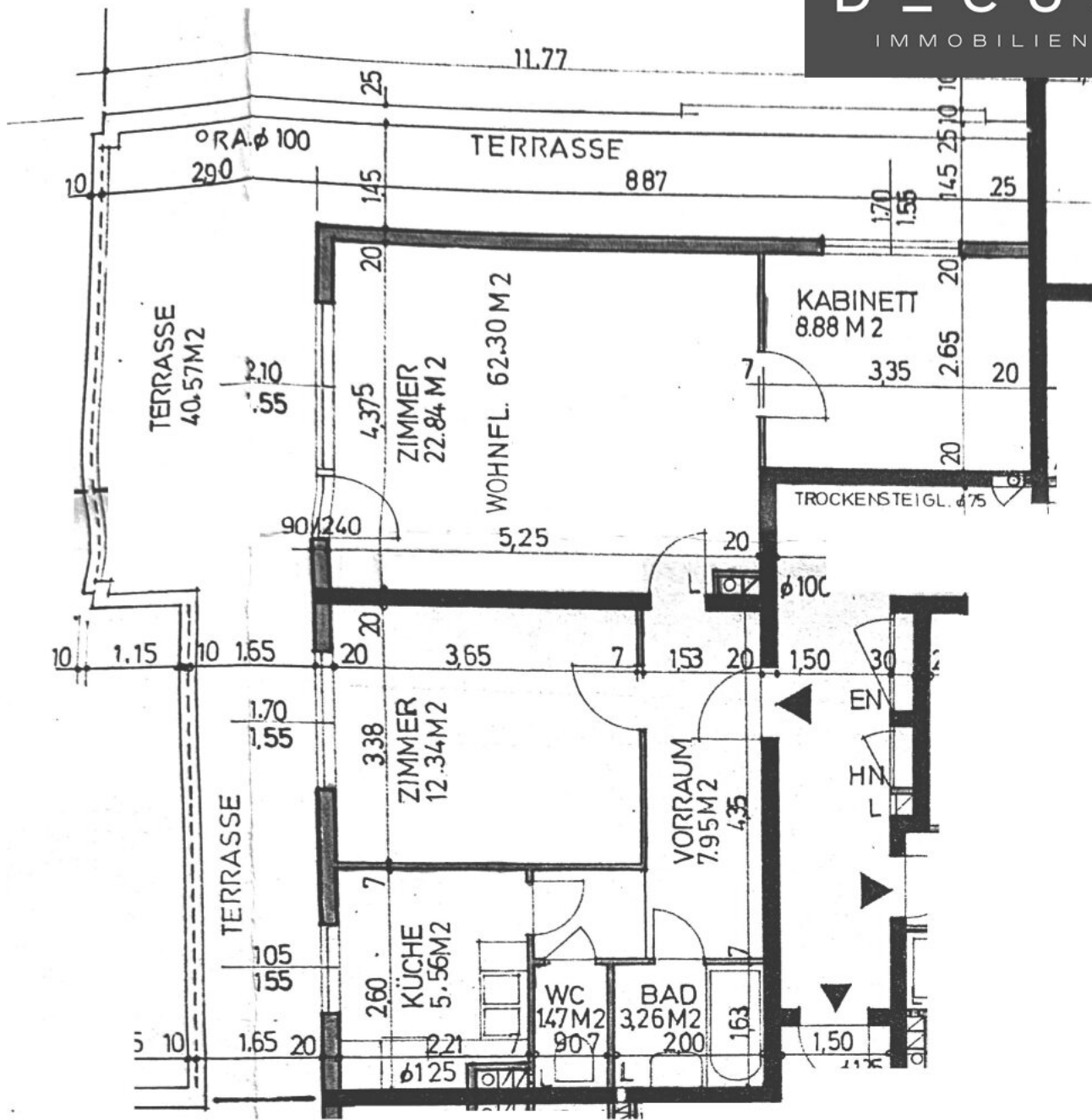












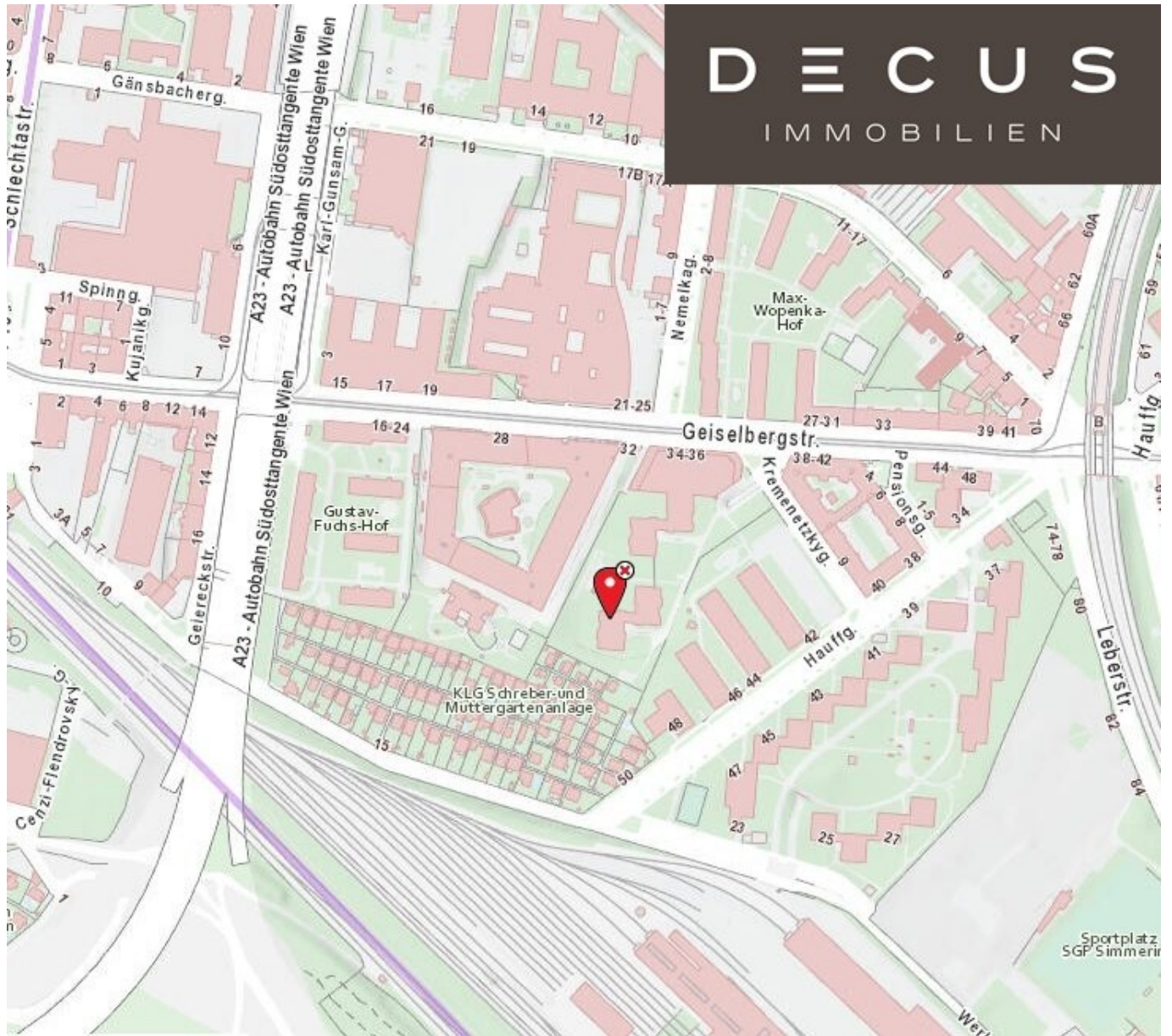


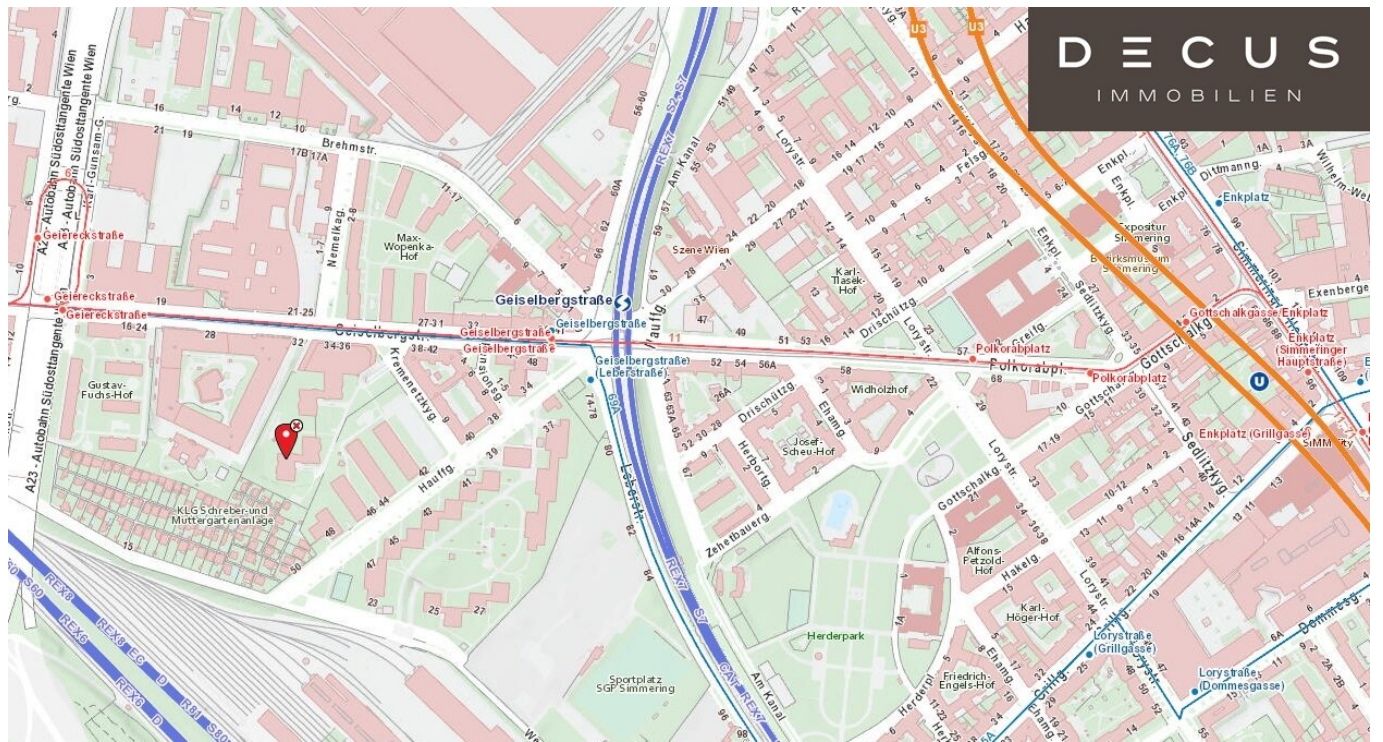




# DECUS

IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

**ZWEZIMMER - KABINETT - DACHGESCHOSSWOHNUNG  
MIT WOHNUNGUMFASSENDE TERRASSE  
IM 14. STOCKWERK**

**DEM HIMMEL SCHON SEHR NAHE :)**

**WEITBLICK ÜBER DIE STADT**

**ZENTRAL BEGEHBAR**

*(bis auf das Kabinett)*

**dzt. bunt und schlecht ausgemalt**

**1 MONAT MIETFREISTELLUNG FÜR'S AUSMALEN**

**Ein Bonitätsnachweis ist für die Anmietung unerlässlich!**

**(3 Gehaltsbestätigungen über min. € 2.700 Nettobezug,  
oder eine Bürgschaft mit hoher Bonität.)**

### **OBJEKT UND AUSSTATTUNG**

Gut eingeteilte **2,5 Zimmerwohnung** im obersten Stockwerk

eines **im Jahr 1977 erbauten**, gepflegten und großzügigen Neubaus.

**Ein zentrales**, um's Eck führendes **Vorzimmer** erschließt

das **Wohn-** und das **Schlafzimmer**,

sowie das **Bad**, das **WC** und die **Küche**.

**Aus dem Wohnzimmer öffnet sich ein Kabinett.**

Die **Terrasse ist aus dem Wohnraum** zu betreten und **umschließt**  
in beide Richtungen die Wohnung, **west -und nordseitig**.

Die Küche ist mit einer einfachen **Einbauküche** ausgestattet.

Das Badezimmer hat **Dusche** und **Waschbecken**.

Das **WC** ist **separat**.

Die Fußböden sind Laminat und keramische Fliesen.

Die Heizung und die Warmwasserbereitung erfolgt mittels **Fernheizung**.

Ein trockener **Kellerabteil** steht zur Verfügung,

es ist ein **Fahrradabstellraum** vorhanden,

sowie eine sehr **große Waschküche** mit mehreren Geräten.

Es gibt eine Warteliste für PKW Stellplätze bei der Hausverwaltung.

## **MIETE**

Gesamtmiete: rd. **€ 1.189** inkl BK und USt.

Kaution: **€ 3.500**

Mietvertragskosten: **€ 150 + 20% USt**

Heizung: dzt. **€ 77** ( Fernwärme)



Warmwasser: dzt. € 55 ( Fernwärme)

## **LAGE UND UMFELD**

Die infrastrukturelle Versorgung ist durch ein Einkaufszentrum im Hause ideal.

Die Nähe Schnellbahnstation Geiselbergstraße und etliche Buslinien gewährleisten eine gute Verkehrsanbindung.

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 Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@decus.at** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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-, 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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <750m



Bank <750m  
Post <750m  
Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap