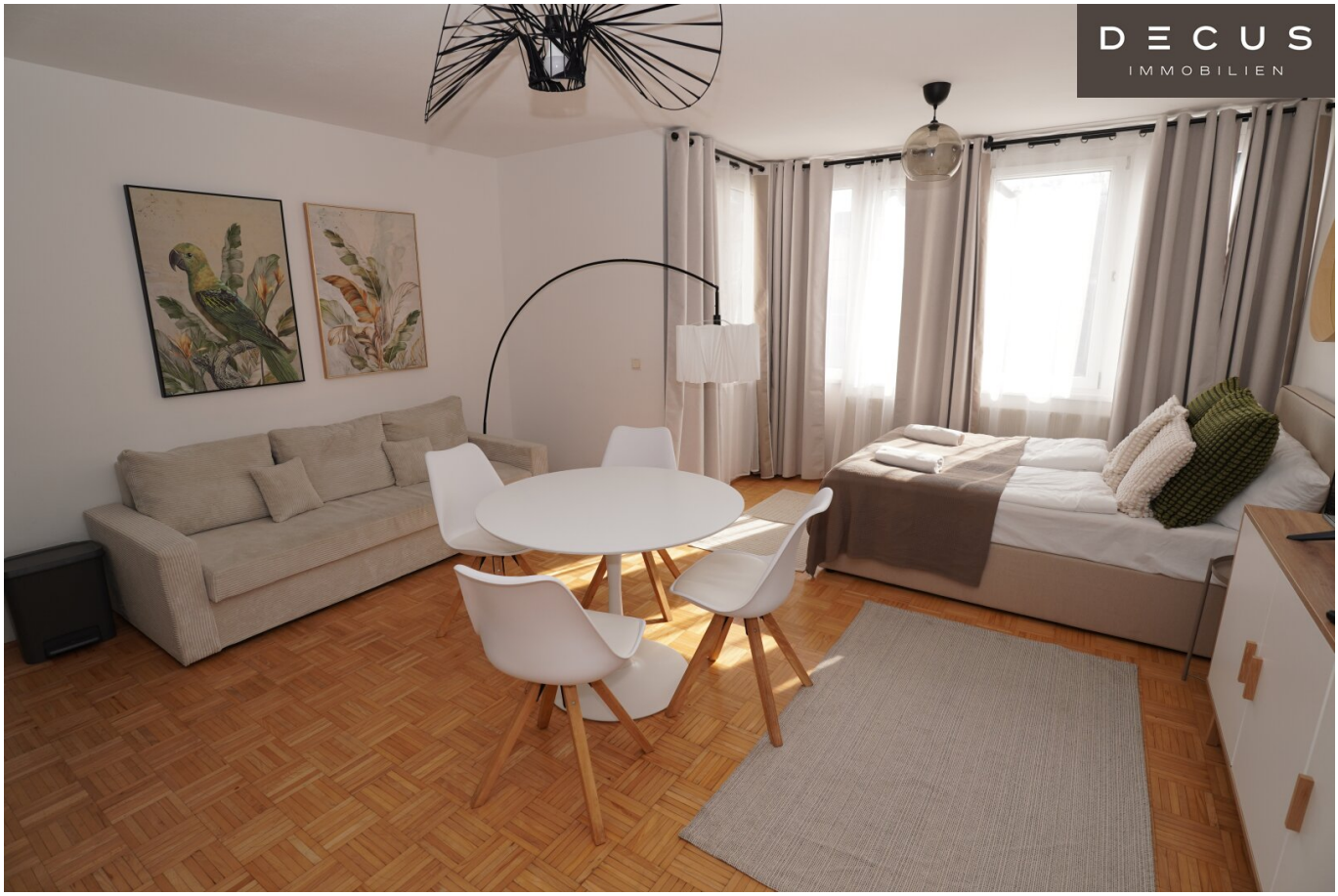
# | NEUBAU | BEFRISTET VERMIETETE WOHNUNG | IDEAL ZUR ANLAGE




**Objektnummer: 1151785**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Dornbacher Straße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1170 Wien |
| **Baujahr:** | 1996 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 35,03 m² |
| **Nutzfläche:** | 35,03 m² |
| **Zimmer:** | 1 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | B 42,90 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | C 1,35 |
| **Kaufpreis:** | 199.000,00 € |
| **Betriebskosten:** | 93,74 € |
| **USt.:** | 12,70 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

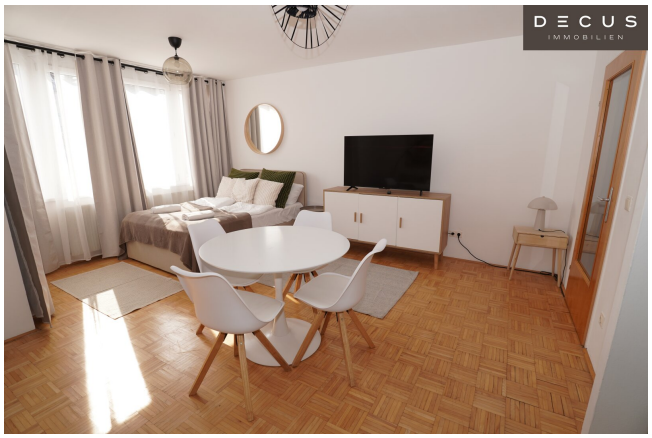
## Ihr Ansprechpartner



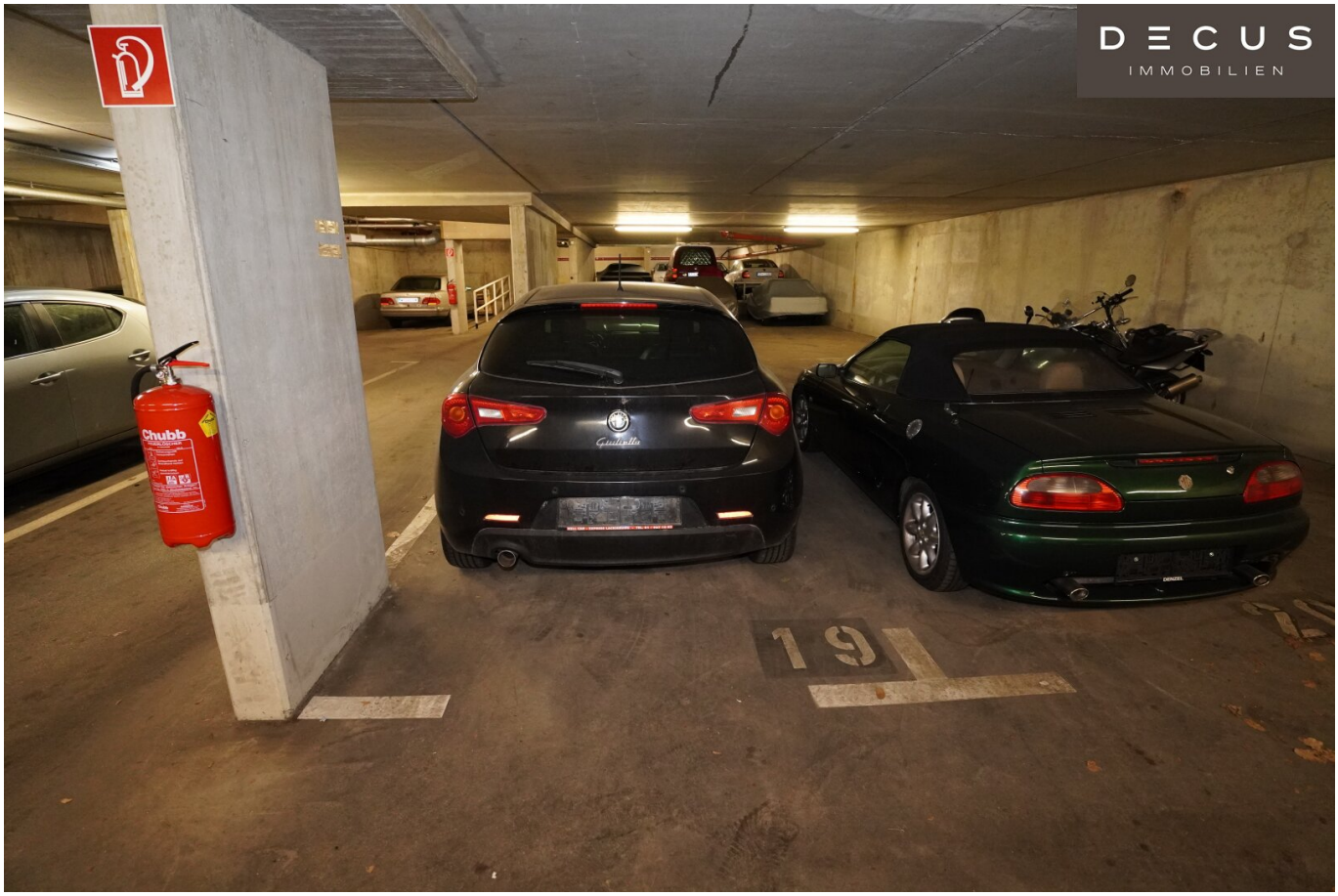
**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

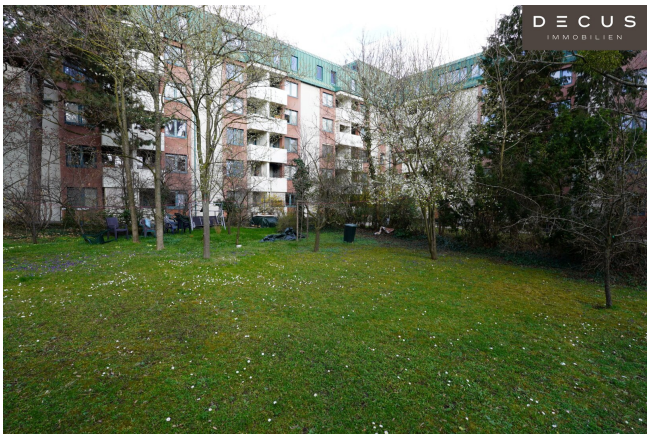




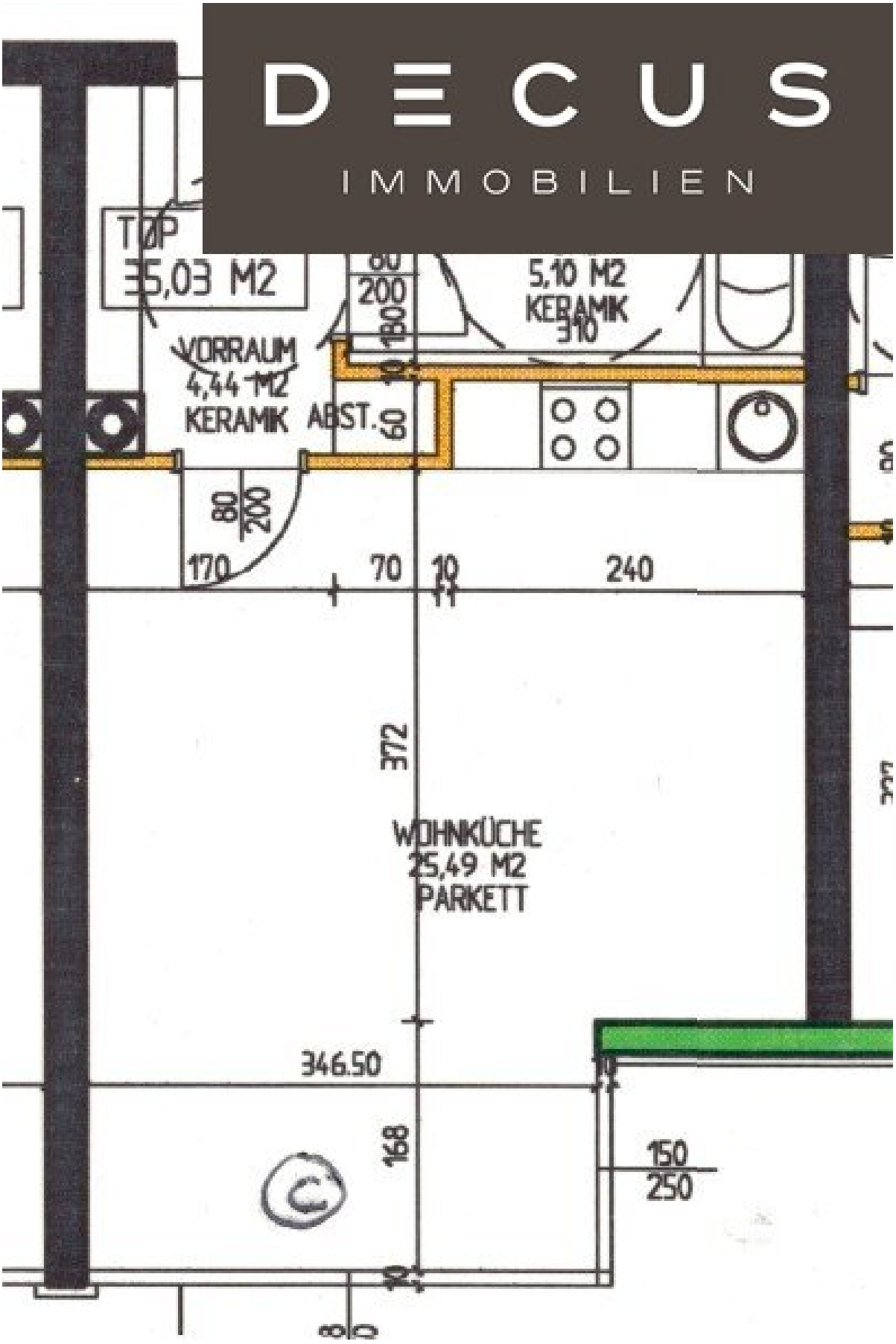



Chubb
19





DECUS
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause!

Diese helle und komplett möblierte 1-Zimmer-Wohnung (ca. 35 m²) liegt in der Dornbacher Straße 12 im 17. Bezirk und bietet alles, was man für ein komfortables Leben braucht. Das große, lichtdurchflutete Zimmer kann flexibel als Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsbereich genutzt werden. Die moderne Einbauküche und das Bad mit Badewanne runden das Angebot perfekt ab.

Ein besonderes Highlight ist der große Gemeinschaftsgarten des Hauses – ideal zum Entspannen und Genießen sonniger Tage.

Dank der tollen Lage ist die Wohnung perfekt für Studierende, Berufstätige oder auch für Mitarbeiter:innen des Krankenhauses Göttlicher Heiland gleich nebenan.

Ausstattung:

* Wohnfläche: ca. 35 m²

* 1 Zimmer (komplett möbliert, flexibel nutzbar)

* Einbauküche

* Bad mit Badewanne & WC

* Kellerabteil

* Personenaufzug

* Zentralheizung

* Großer Gemeinschaftsgarten

* nicht parifizierter **Tiefgaragenplatz (als Wohnungszubehör) EUR 29.000 zzgl. zum Angebotspreis**

## Details zum Bestandsvertrag:

Befristet bis 14.08.2028

Miete inkl. BK Brutto aktuell:

EUR 730,-

Miete Parkplatz inkl. BK Brutto:

EUR 95,-

Nettomiete abzgl. BK (EUR 162,52):

EUR 662,48

## Lage

Die Wohnung liegt in der Dornbacher Straße 12 im charmanten 17. Bezirk – einer Gegend, die urbanes Leben und grüne Erholung perfekt verbindet. Direkt nebenan befindet sich das Krankenhaus Göttlicher Heiland, wodurch die Wohnung ideal für Mitarbeiter:innen im Gesundheitswesen ist.

Dank der Straßenbahnlinie 43 sind Sie in nur wenigen Minuten bei der U6-Station Alser Straße und schnell und ohne Umsteigen beim Schottentor in der Innenstadt. Die **U5 Station Hernals** entsteht nach Fertigstellung der Strecke fußläufig in der Nähe des Objekts.

Folgende Wegstrecken vom Objekt:

- 15 Minuten zum AKH
- 25 Minuten zur Hauptuni/Schottentor
- 25 Minuten zur BOKU
- 20 Minuten zur medizinischen Universität

Einkaufsmöglichkeiten, gemütliche Cafés und Restaurants sind bequem zu Fuß erreichbar. Für Natur- und Sportliebhaber:innen bietet der nahe Wienerwald die perfekte Auszeit im Grünen – nur ein paar Minuten von der Haustür entfernt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 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 <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <250m

**Kinder & Schulen**
Schule <500m
Kindergarten <1.000m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap