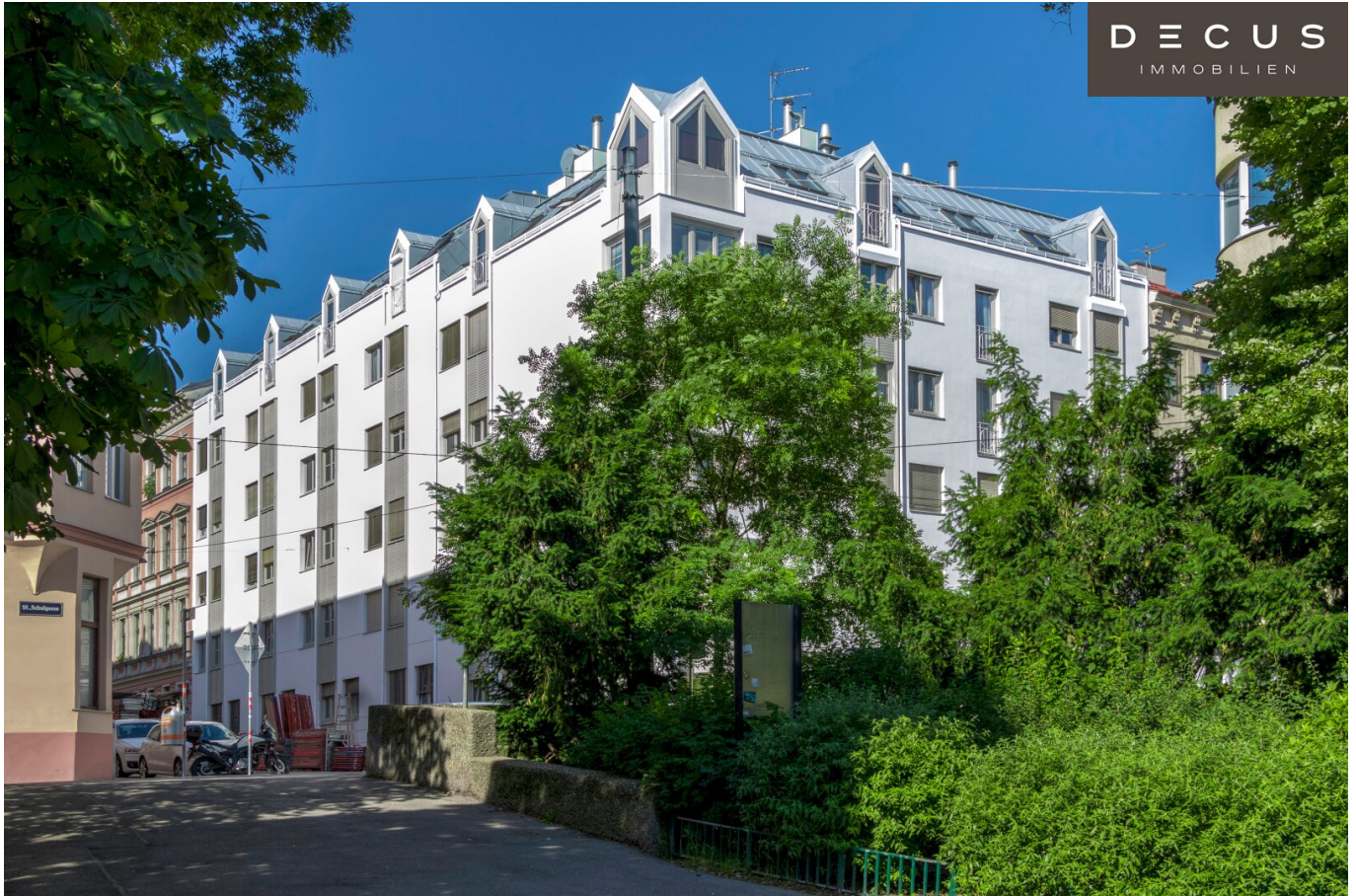


**DACHGESCHOSS | RECHTLICHER NEUBAU |  
UNBEFRISTET VERMIETET | PERFEKT ZUR  
KAPITALANLAGE & ALTERNVORSORGE**



**Objektnummer: 1151884**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Schulgasse                       |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1180 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1990                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 64,24 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 64,24 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Heizwärmebedarf:              | C 55,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | C 1,30                           |
| Kaufpreis:                    | 371.477,00 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

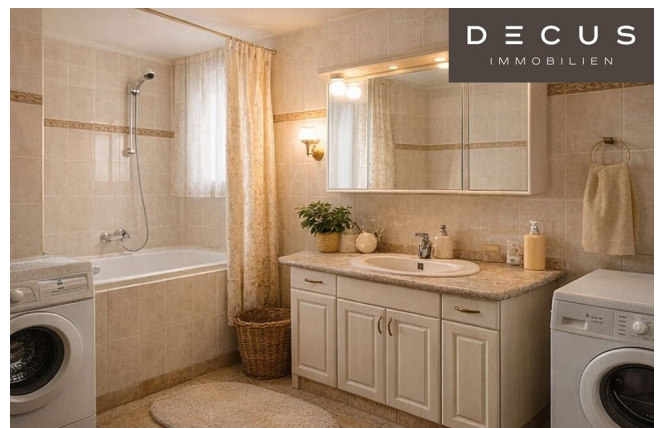
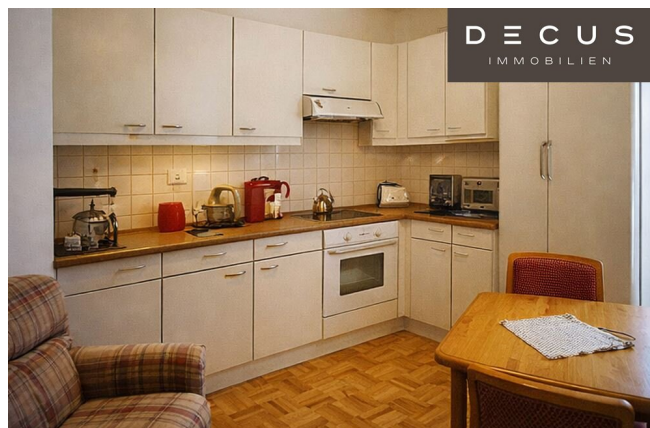
## Ihr Ansprechpartner

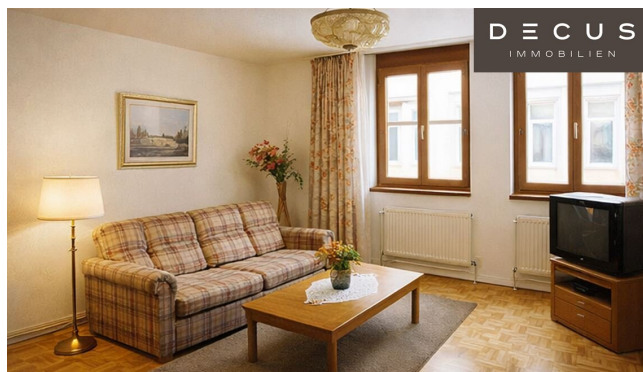
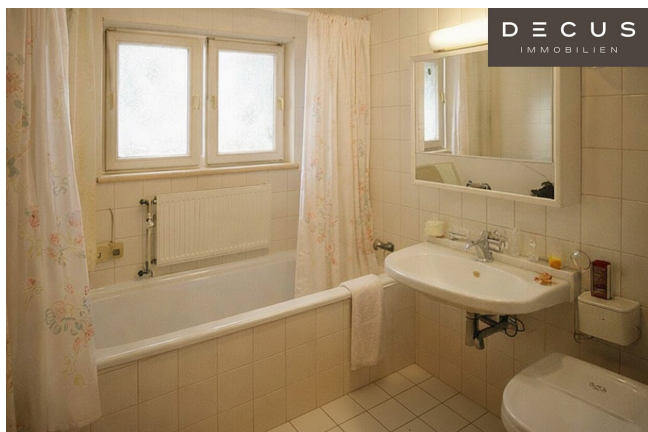


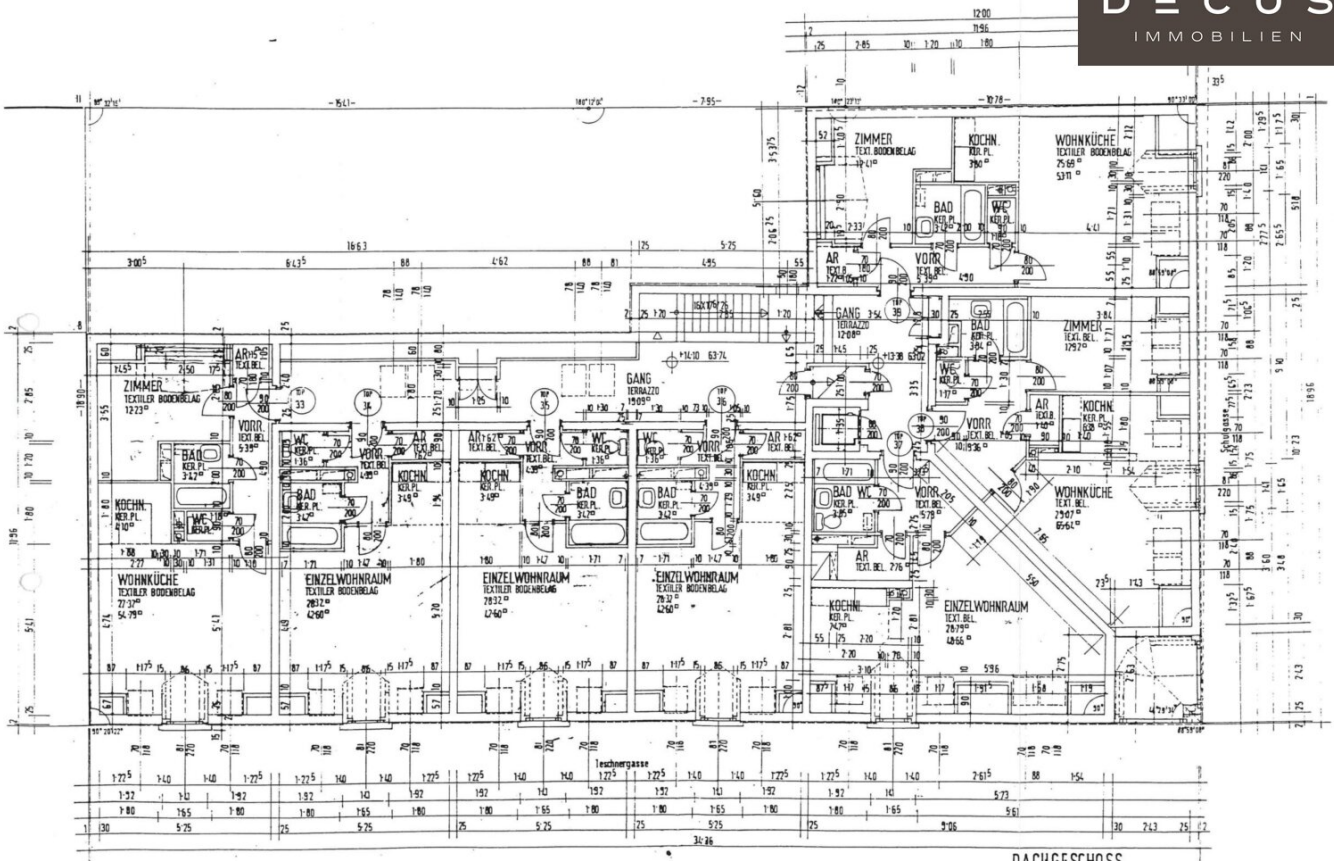
**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70







## Objektbeschreibung

Das gegenständliche Objekt ist ein **rechtlicher Neubau** mit **Erdgeschoß, vier Obergeschoßen sowie einem Dachgeschoß**. Im **Erdgeschoß** befindet sich eine **Geschäftsfläche**, während die darüberliegenden Geschoße **ausschließlich zu Wohnzwecken** genutzt werden.

Insgesamt umfasst die Liegenschaft **39 Wohneinheiten. 14 Wohnungen sowie 1 Geschäftslokal** stehen zum Verkauf. Sämtliche zum Verkauf stehenden Einheiten sind **unbefristet vermietet**, mit Ausnahme der

- **Top 38 ist derzeit zu einem HMZ von 773,91 €/Monat unbefristet vermietet.**

Jeder Wohnung ist ein **eigenes Kellerabteil** zugeordnet. Zusätzlich stehen den Bewohnern **28 Stapelparker-Stellplätze in der hauseigenen Garage** zur Verfügung.

Die **Nutzflächen der Wohnungen** bewegen sich in einer Größenordnung von **ca. 42,60 m² bis 67,59 m²**.

Das zum Verkauf stehende **Geschäftslokal** verfügt über eine Nutzfläche von **83,56 m²**.

Auf Wunsch wird gerne eine **detaillierte Übersicht aller verfügbaren Einheiten** mit weiteren Informationen übermittelt.

Die Vertragserrichtung und Treuhandabwicklung ist gebunden an Dr. Christian Marth (Vavrovsky Heine Marth Rechtsanwälte) A-1010 Wien, Fleischmarkt 1. Die Kosten betragen 1,5% + 20% USt + Barauslagen.

Bitte beachten Sie dass diese vermieteten Einheiten nicht ohne weiteres besichtigt werden können, daher kann keine Gewähr für einen gewissen Zustand der Einheiten geleistet werden. Die verwendeten Fotos sind KI-generiert.

Lage:

Die Schulgasse liegt im 18. Wiener Gemeindebezirk Währing, einer gefragten Wohngegend

mit hoher Lebensqualität. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Wohnhäusern, guter Nahversorgung sowie zahlreichen Grünflächen. Der direkt angrenzende Schubertpark bietet Erholungsmöglichkeiten unmittelbar vor der Haustür. Der nahegelegene Kutschkermarkt mit seinen Marktständen, Cafés und Restaurants ist in wenigen Gehminuten erreichbar und stellt einen zentralen Treffpunkt des Bezirks dar. Schulen, Ärzte, Apotheken sowie Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs befinden sich ebenfalls in unmittelbarer Umgebung.

U-Bahn U6 „Währinger Straße–Volksoper“: ca. 8–12 Minuten zu Fuß

Straßenbahnlinie 40 (Richtung Schottentor / Herbeckstraße): ca. 3–5 Minuten zu Fuß

Straßenbahnlinie 41 (Richtung Schottentor / Pötzleinsdorf): ca. 3–5 Minuten zu Fuß

Buslinie 37A: ca. 5–7 Minuten zu Fuß

Buslinie 40A: ca. 6–8 Minuten zu Fuß

Die ausgezeichnete öffentliche Verkehrsanbindung ermöglicht eine schnelle und direkte Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt sowie anderer Bezirke und macht den Standort sowohl für Wohnen als auch Arbeiten besonders attraktiv.

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 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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap