

## 14. STOCKWERK - WOHNUNG MIT 41M2 TERRASSE



Terrasse - Weitblick

**Objektnummer: 1152244**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

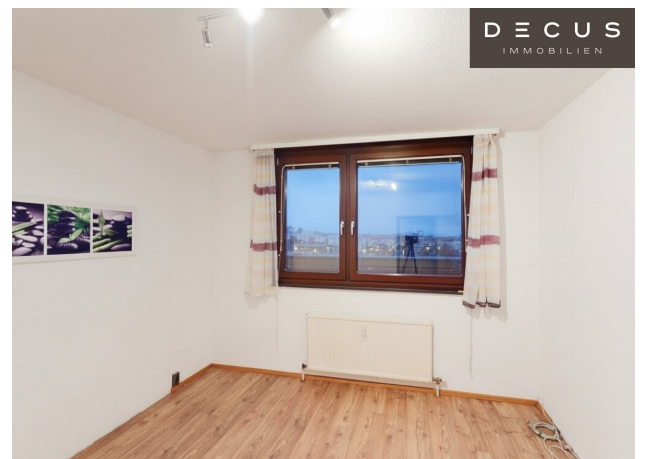
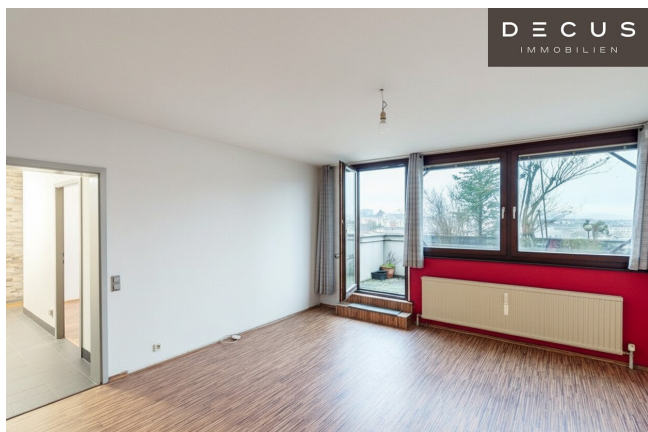
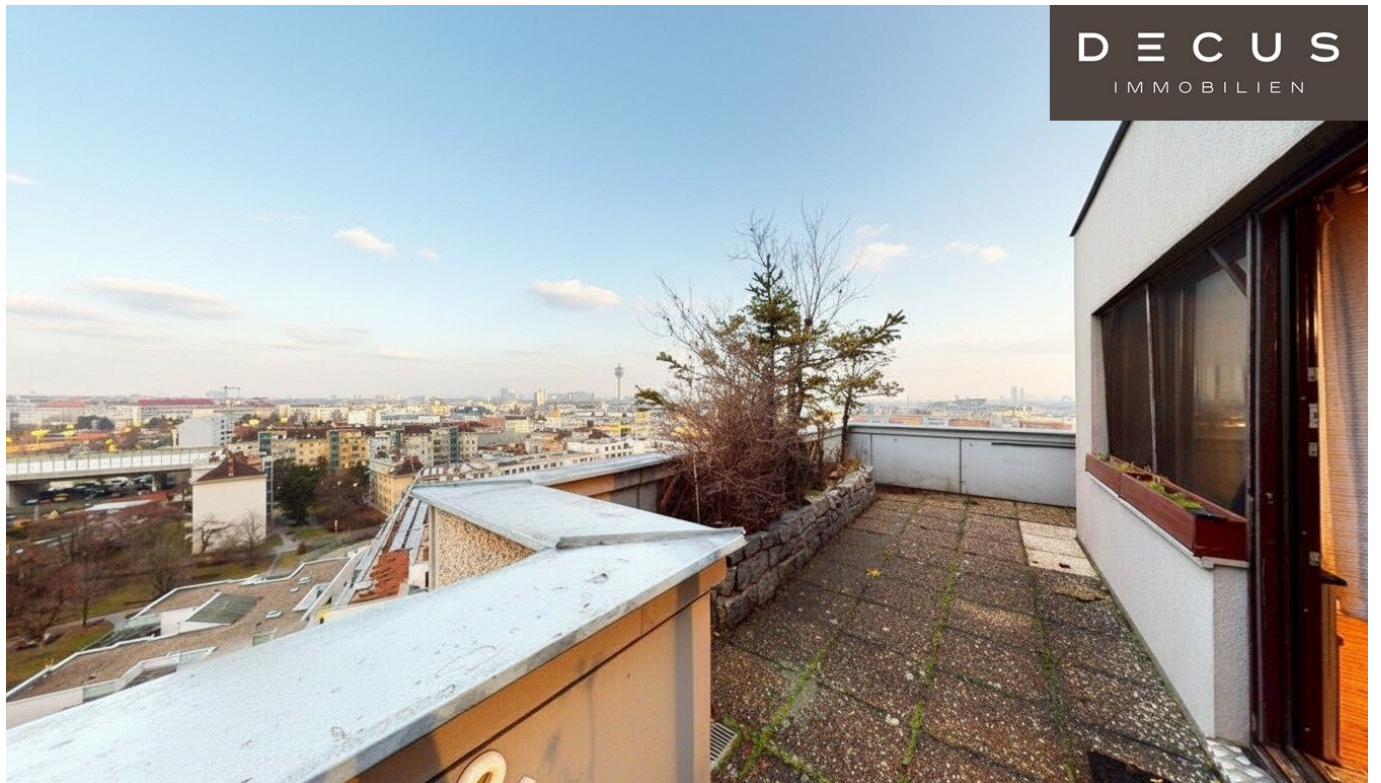
## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Geiselbergstraße 34-36
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
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>C</b> 91,80 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>D</b> 2,10
Gesamtmiete	1.097,96 €
Kaltmiete (netto)	829,31 €
Kaltmiete	998,15 €
Betriebskosten:	168,84 €
USt.:	99,81 €
Provisionsangabe:	

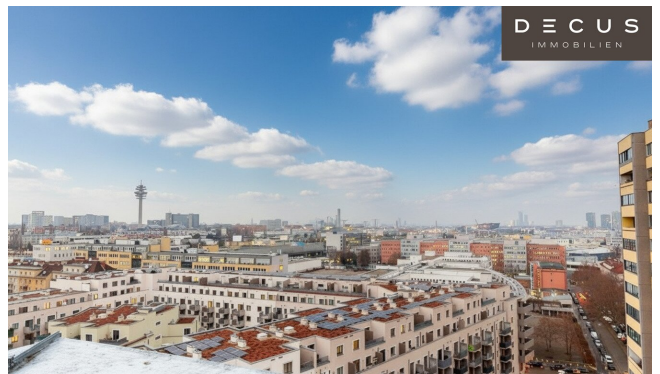
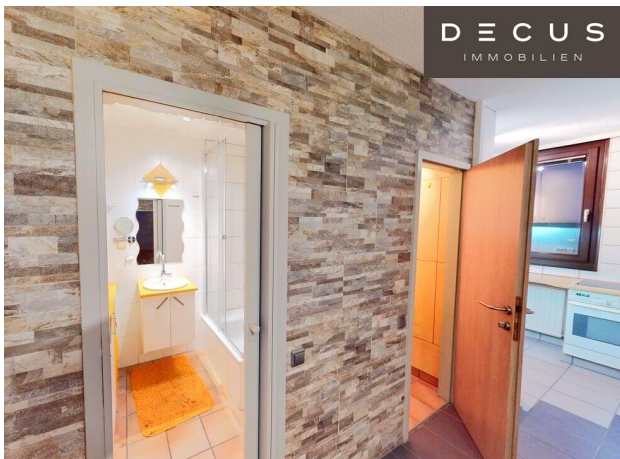
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner









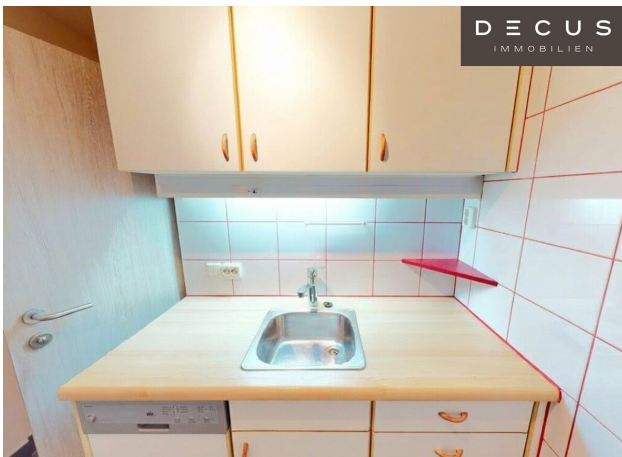




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

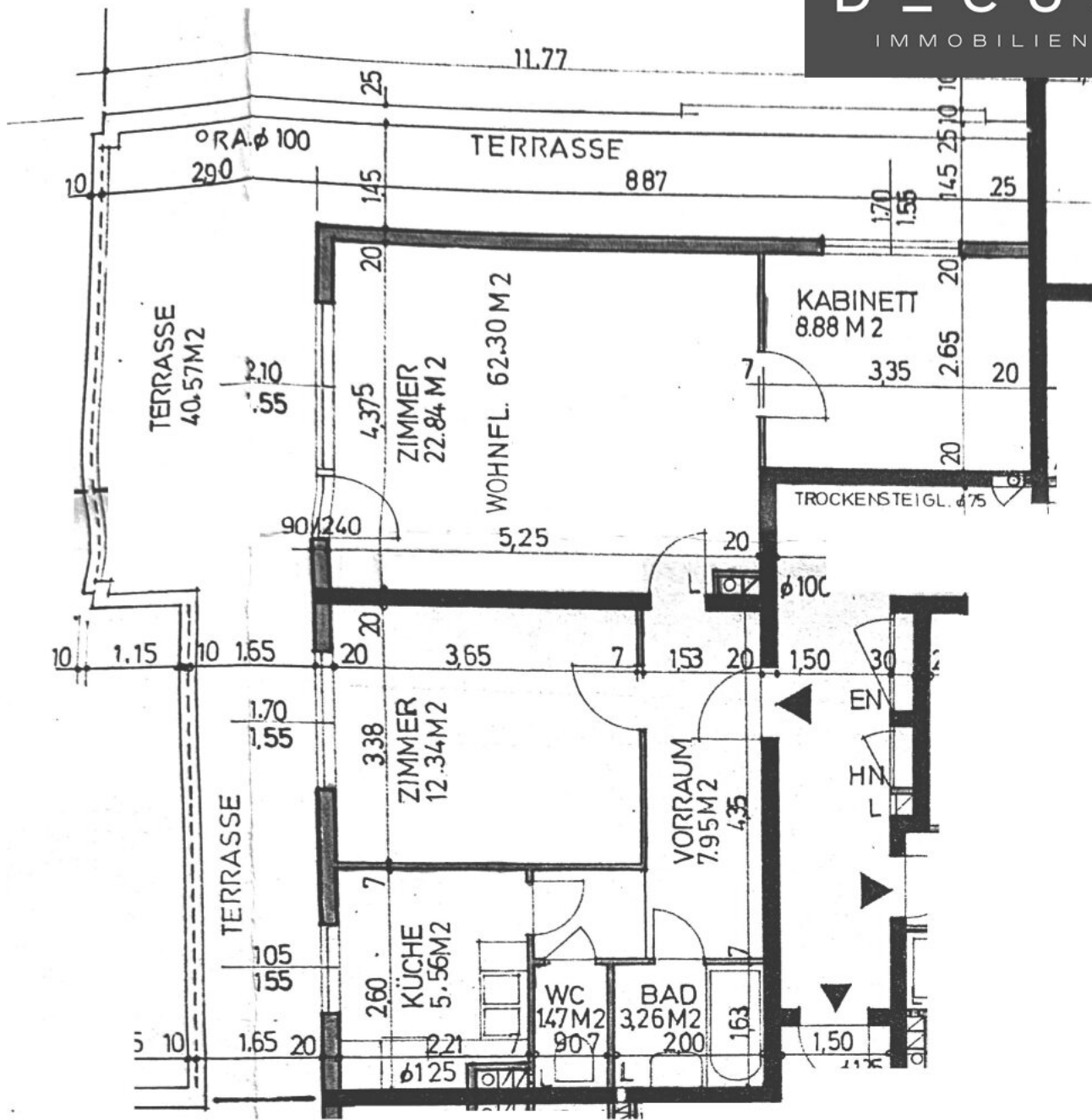


DECUS  
IMMOBILIEN





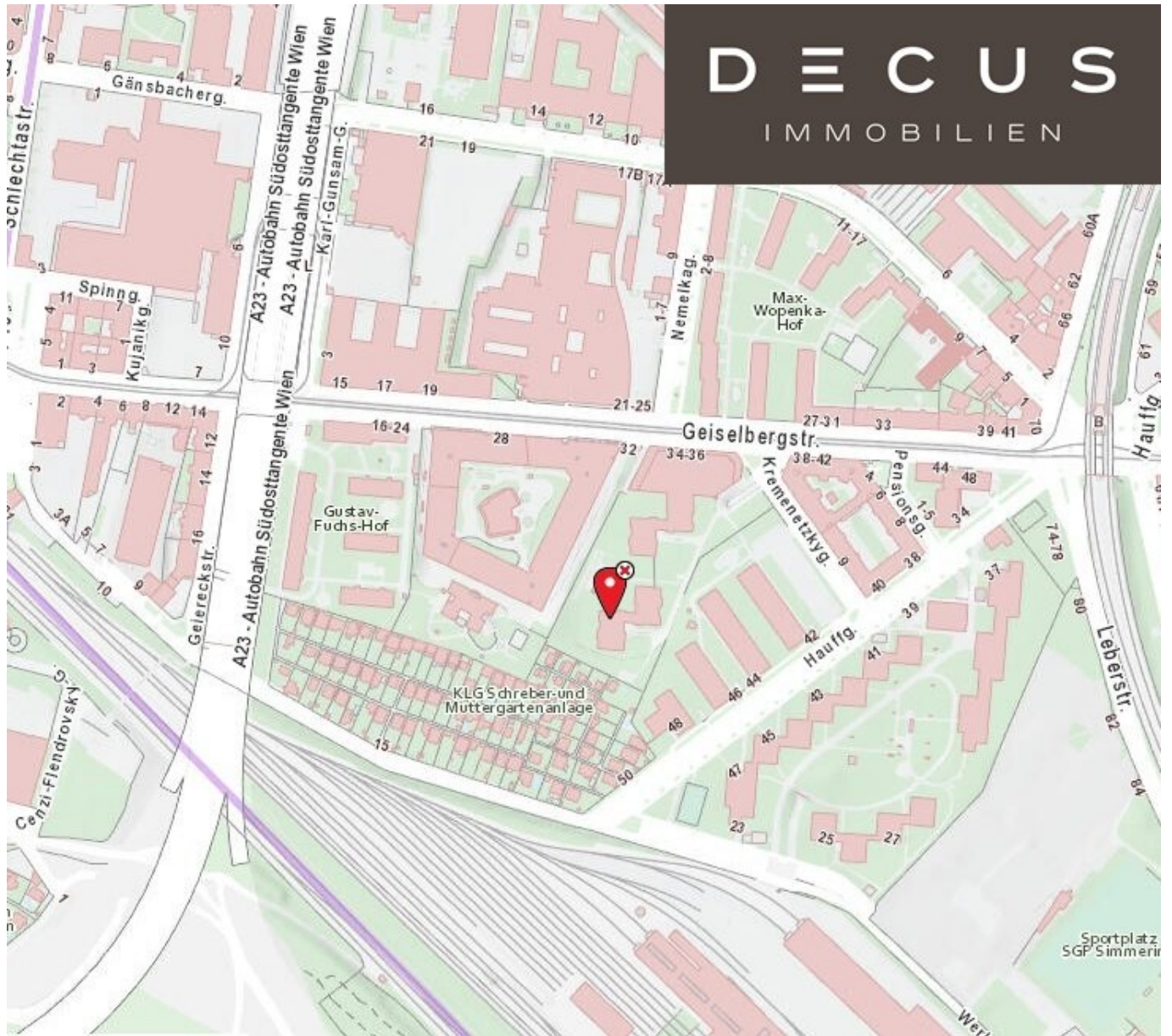


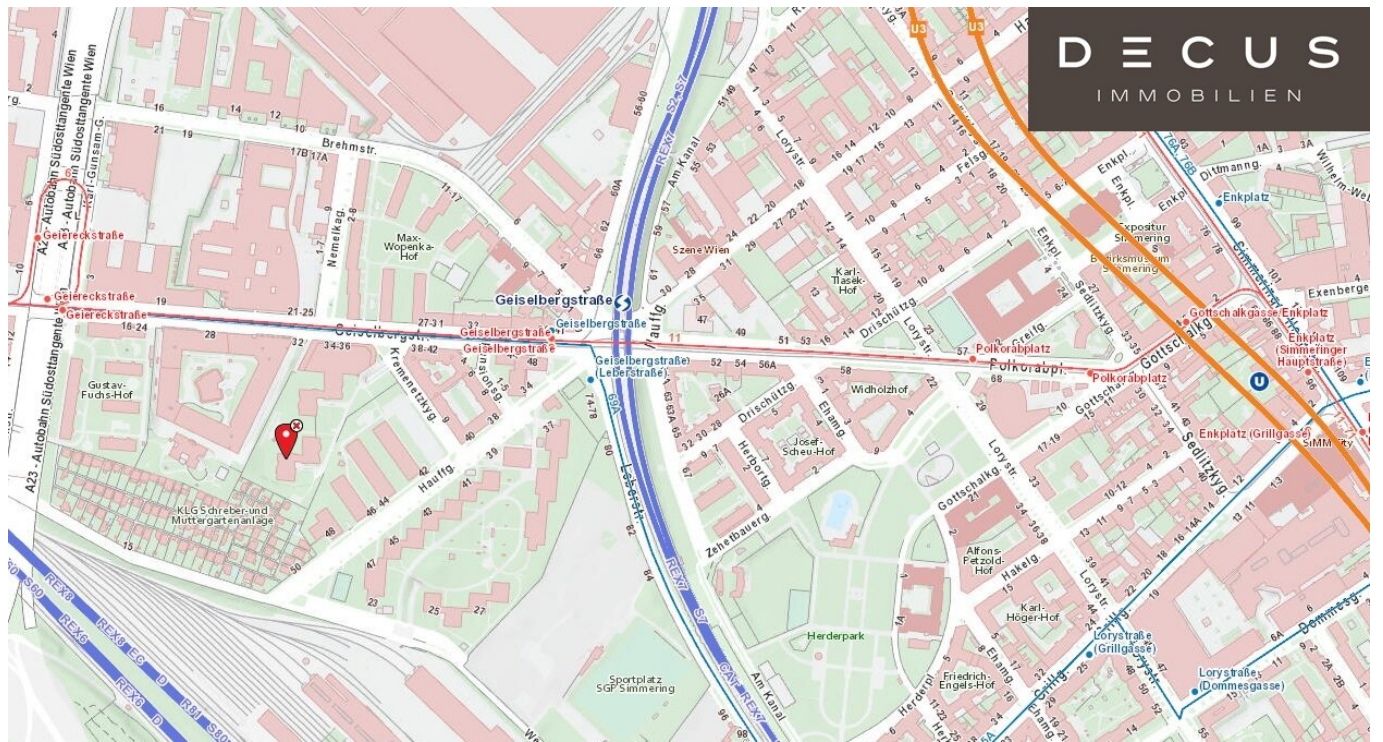




# DECUS

IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

**TERRASSENWOHNUNG** im letzten Stockwerk - 14. Etage - ohne Schrägen

**TRAUMHAFTER WEITBLICK ÜBER DIE STADT - RUHELAGE**

Die Wohnung ist dzt. farbig/bunt ausgemalt - daher

**1 MONAT MIETFREISTELLUNG FÜR EIGENSTÄNDIGES AUSMALEN**

Ein Bonitätsnachweis wird verlangt.

### OBJEKT UND AUSSTATTUNG

Gut eingeteilte **2,5 Zimmerwohnung** im obersten Stockwerk eines **im Jahr 1977 erbauten**, gepflegten und großzügigen Neubaus.

**63m2 Wohnfläche plus 41m2 sonnige Terrasse.**

Ein zentrales **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 - 41m2 Terrasse - ganztags sonnig!**

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**

Wohnung Gesamtmiete: rd. **€ 1.098,—**inkl BK und USt.

Kaution: **€ 3.500,—**

Mietvertragskosten: **€ 180,—**

zuzüglich Heizungsanschreibung dzt. **€ 77,—** (Fernwärme) monatlich

und Warmwasser Anschreibung dzt **€ 55,—** (Fernwärme) im Monat

## **LAGE UND UMFELD**

Die infrastrukturelle Versorgung ist durch ein Einkaufszentrum im Hause ideal.

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

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 Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <200m

Apotheke <175m  
Klinik <200m  
Krankenhaus <2.350m

### **Kinder & Schulen**

Schule <100m  
Kindergarten <275m  
Universität <875m  
Höhere Schule <1.550m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <875m

### **Sonstige**

Geldautomat <625m  
Bank <625m  
Post <625m  
Polizei <650m

### **Verkehr**

Bus <125m  
U-Bahn <700m  
Straßenbahn <125m  
Bahnhof <200m  
Autobahnanschluss <425m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap