

**/ ZIMMER / U-BAHN NÄHE / VERFÜGBAR AB SOFORT /  
INNENHOFSEITIG AUSGERICHTET**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1151559**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2008
<b>Zustand:</b>	Gepflegt
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	61,29 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 26,95 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	C 1,23
<b>Gesamtmiete</b>	1.085,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	823,94 €
<b>Kaltmiete</b>	986,37 €
<b>Betriebskosten:</b>	162,43 €
<b>USt.:</b>	98,63 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

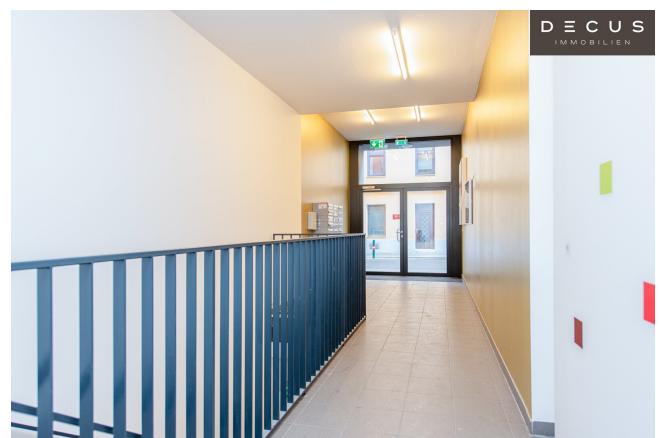
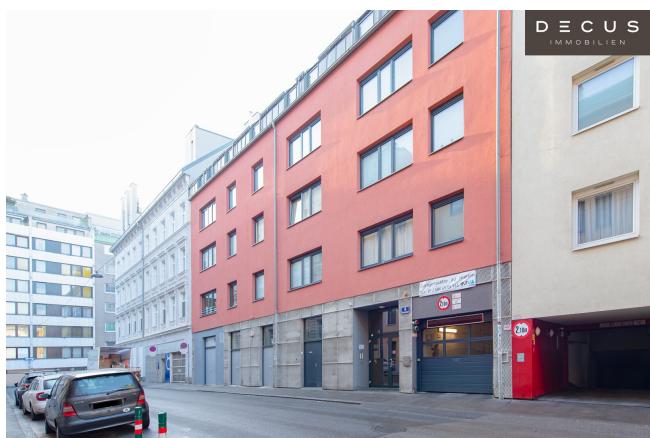


**Linda Schmidtberger**

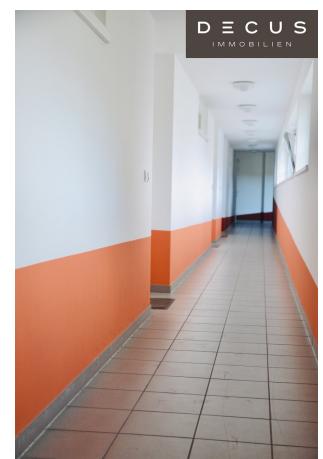
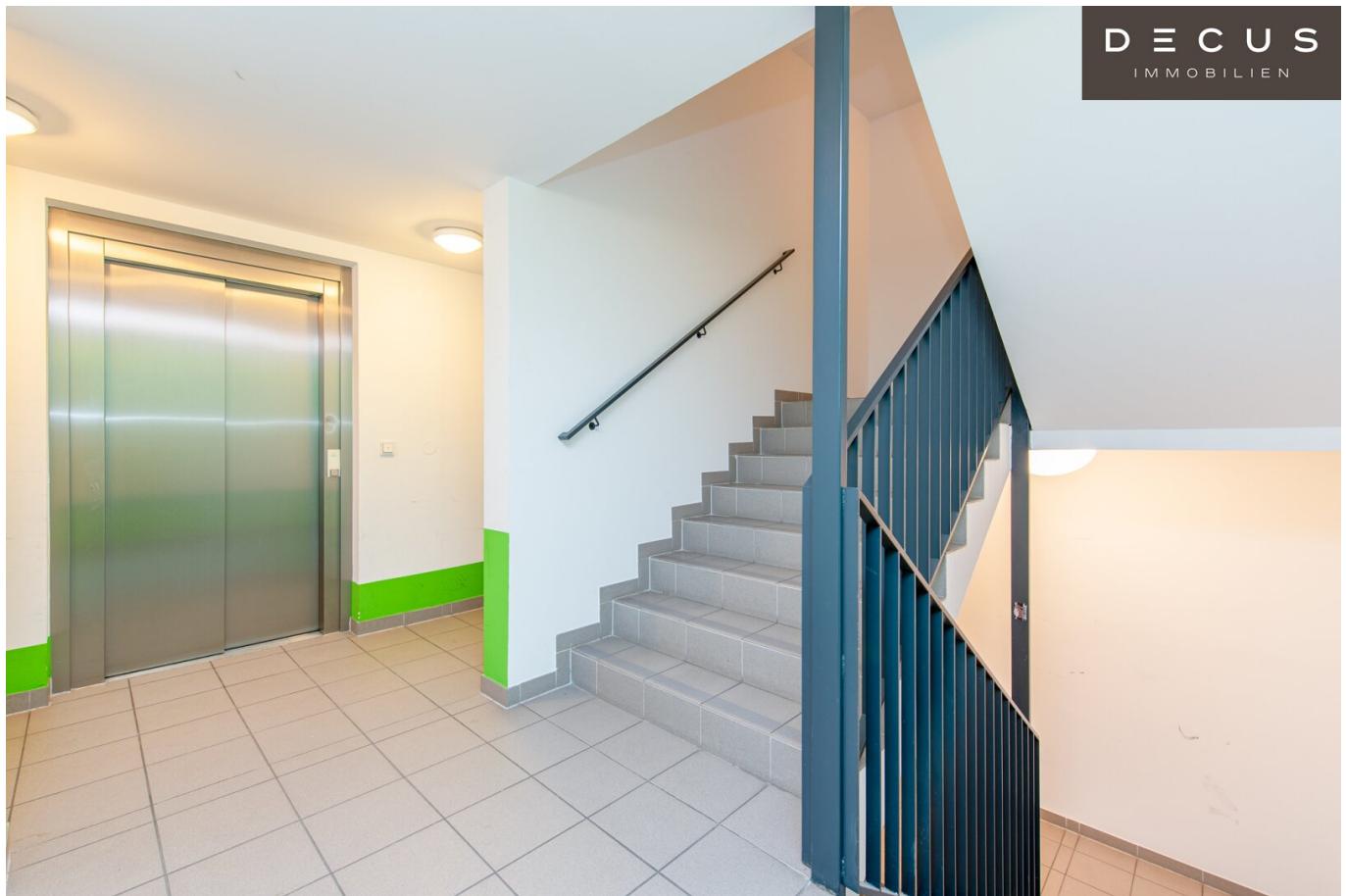
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12  
1010 Wien

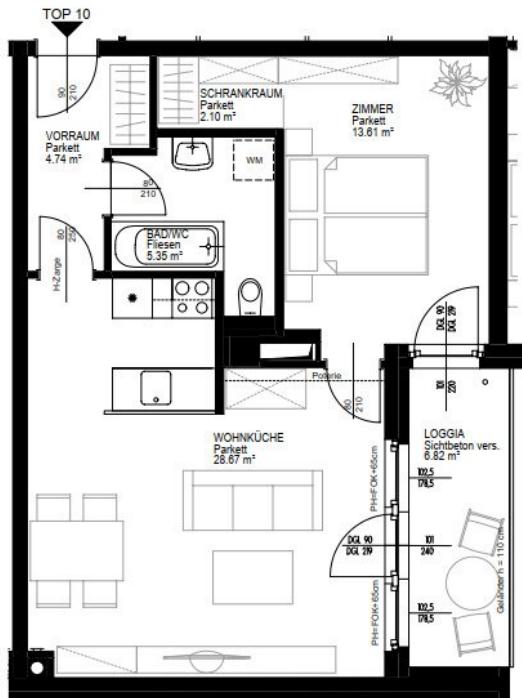
DECUS  
IMMOBILIEN



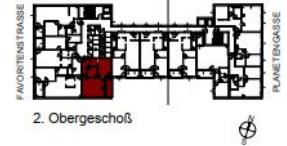


DECUS  
IMMOBILIEN





2. Obergeschoß



TOP-NR.	10
Beutell/Stiege	1
Geschoß	2.OG
Nutzfläche Wohnung	54.47 m²
Loggia	6.82 m²
Wohnnutzfläche	61.29 m²
Terrasse	-
Einlagerungsraum	Ja

**BAUTRÄGER**  
KALICO BAUTRÄGER GMBH  
A-1050 Wien, Schönsgasse 13  
Tel: 01/546 25 - Fax: 01/546 25 - 50

arch-eu

**ARCHITEKT**  
KRENER & PARTNER ARCHITEKTEN ZIVILTECHNIKER GMBH  
Krenerstrasse 1, A-1130 Wien

A-1080 Wien, Fünfhausgasse 24/2  
Tel: 01/402 88 48 - Fax: 01/402 68 48 - 57

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaubleichen nicht geeignet. Die Darstellung der Möbelungen ist lediglich als Einrichtungsgrundriss zu verstehen.  
Die Lage von Sanitärogegenständen entspricht den gegebenen sanitärtechnischen Verhältnissen, der Umfang der Lieferung von Sanitärereignissen ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsbeschreibung.  
Statische, bauaufsichtliche und hausbaupraktische Details, z.B. Lüftungsdimension der Heizungsanlagen oder die Feuerwehranforderungen sind nach Planerlaubnis.  
Fotomodelle und Architekturzeichnungen, Maß- und Flächenabstände +/- 3%. Änderungen vorbehalten.

M 0,5 1 1,5 2 Stand: 27.04.2009

# Objektbeschreibung

**Zur Vermietung gelangen schöne Wohnungen im 10. Bezirk Wiens in der Nähe vom Hauptbahnhof.**

## Raumaufteilung:

Die entsprechende Raumaufteilung finden Sie bei den einzelnen Wohneinheiten unterhalb sowie auf Anfrage.

## Lage:

Die öffentliche Anbindung ist aufgrund einer **guten Lage** als optimal zu bezeichnen. In unmittelbarer Nähe des Hauses liegt die **U1 Station Keplerplatz** sowie die Buslinie 14A und die Straßenbahnlinie D. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich außerdem der **Wiener Hauptbahnhof**.

Unzählige **Restaurants** und **Einkaufsmöglichkeiten** stehen Ihnen in dieser Lage zur Verfügung.

Außerdem ist der **Helmut-Zilk-Park** sowie der **Schweizergarten** fußläufig erreichbar.

Mehrere Nahversorger befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Über die **Laxenburger Straße** sind Sie mit dem Auto sehr rasch auf der **Autobahn**.

## Öffentliche Verkehrsmittel zusammengefasst:

- U1 Keplerplatz
- Wien Hauptbahnhof

*Bei den verwendeten Bildern handelt es sich um Beispielbilder aus anderen Wohnungen aus dem Gebäudekomplex!*

### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer
- Badezimmer
- WC
- Loggia

### **Ausstattung:**

- Einbauküche inkl. Elektrogeräte
- Badewanne
- Fliesen
- Parkett

- Waschmaschinenanschluss

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 Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **schmidtberger@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 Doppelmakertätigkeit 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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap