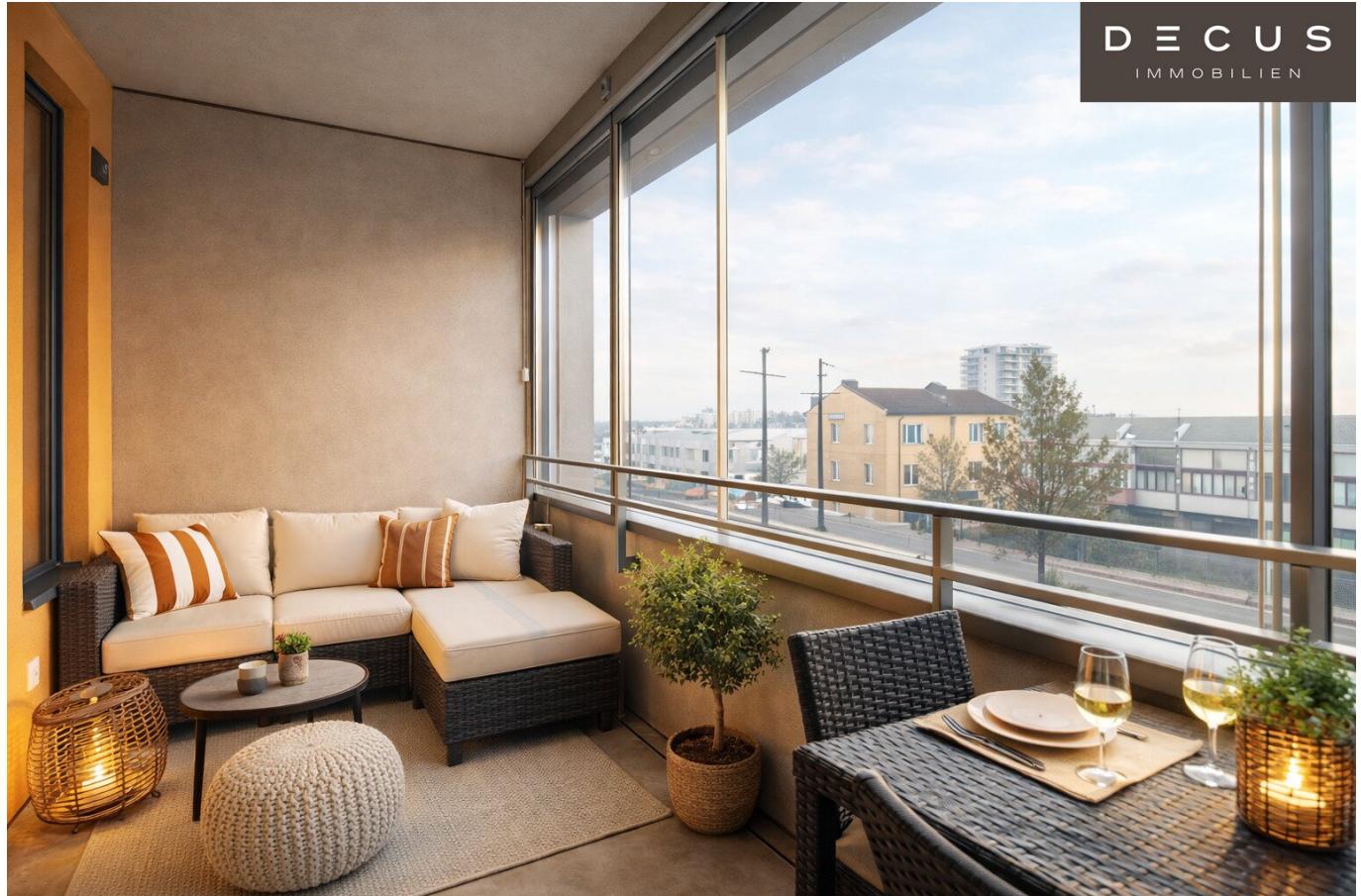


**2 ZIMMER | LOGGIA MIT REICHLICH PLATZ | AB MAI
VERFÜGBAR | NAHE WIENERBERG**



Objektnummer: 1152280

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Raxstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2015
Zustand:	Gepflegt
Wohnfläche:	56,19 m ²
Nutzfläche:	66,87 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,40 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	964,70 €
Kaltmiete (netto)	743,00 €
Kaltmiete	877,00 €
Betriebskosten:	134,00 €
USt.:	87,70 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

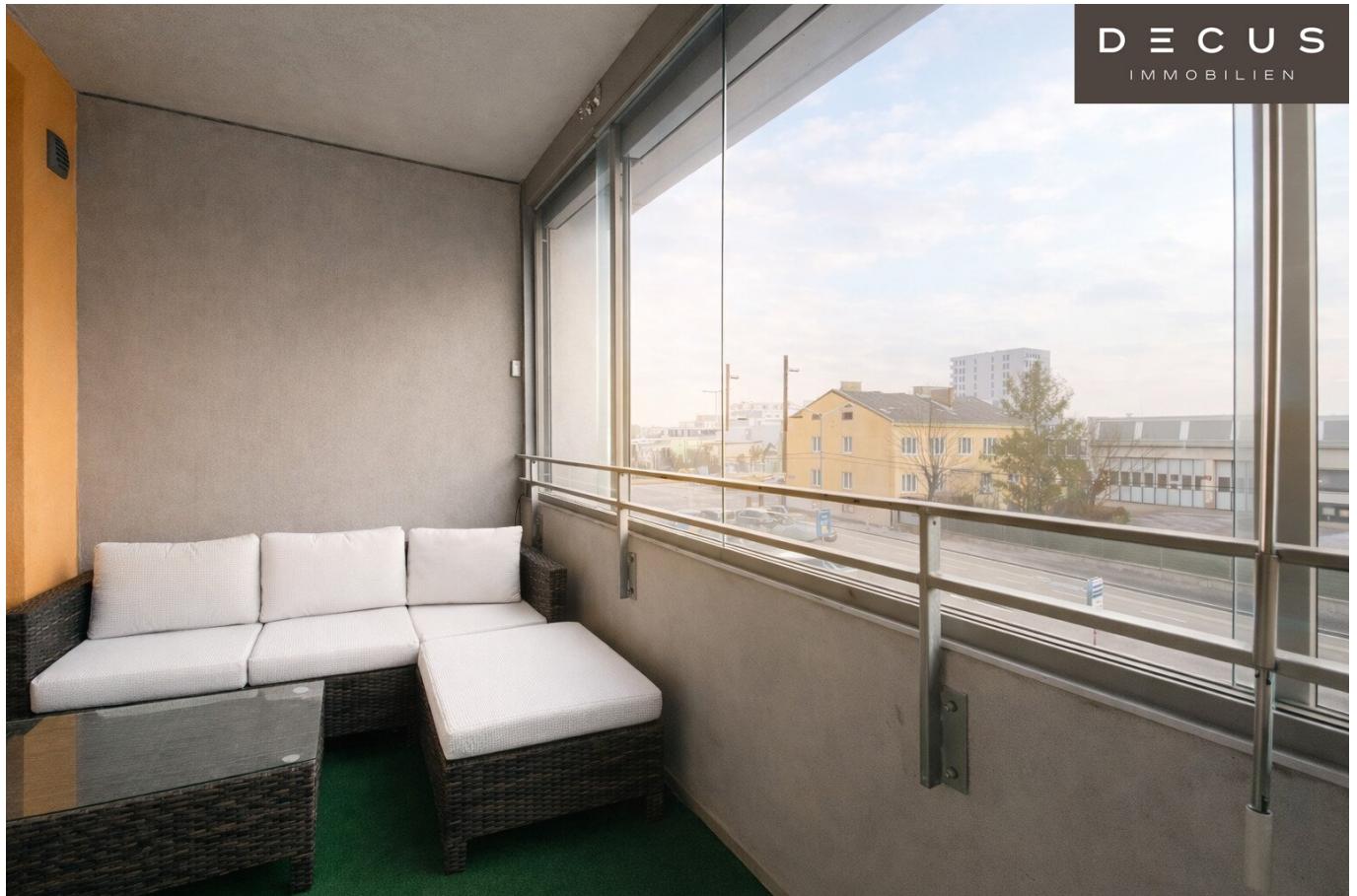
Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen

DECUS Immobilien GmbH

DECUS
IMMOBILIEN



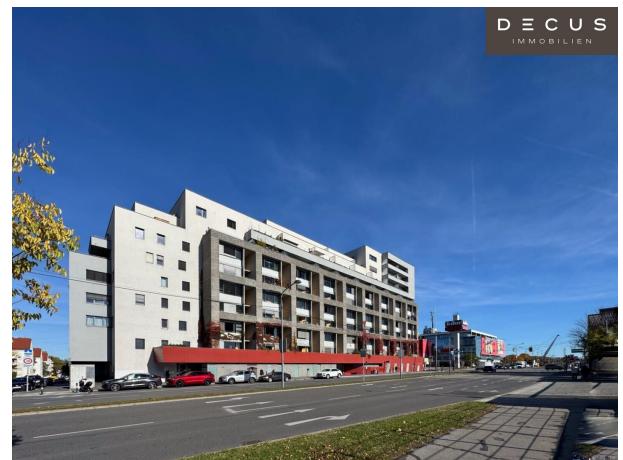
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

ALLGEMEINE INFORMATIONEN:

Der Wohnkomplex befindet sich im 10. Wiener Gemeindebezirk Favoriten und wurde im Jahr 2015 fertiggestellt. Die Lage zeichnet sich durch eine zentrale Position und eine sehr gute Infrastruktur aus. Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Apotheken sowie weitere Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind im näheren Umfeld vorhanden und fußläufig erreichbar.

Die öffentliche Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die Buslinien 15A und 66A sowie die Straßenbahnenlinien O und 67 befinden sich in unmittelbarer Nähe und gewährleisten eine rasche Erreichbarkeit des Reumannplatzes mit Anschluss an die U-Bahn-Linie U1. Zusätzlich bietet die Nähe zum Wienerberg mit seinen Grünflächen sowie vielfältigen Freizeit- und Sportmöglichkeiten einen hohen Erholungswert.

WICHTIGE HINWEISE:

- Verbrauchsabhängige Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser sind nicht im Mietpreis inkludiert
- Abwicklungshonorar Hausverwaltung bei Anmietung: € 349,– brutto (einmalig)
- Kellerabteil / Einlagerungsraum vorhanden
- Garagenparkplätze bei Verfügbarkeit anmietbar: Kosten: € 90,– brutto pro Monat
- Bitte beachten Sie auch, dass zur Anmietung einer Wohnung, ein **Nettohaushaltseinkommen von mind. dem 2,5-fachen der Miete** benötigt wird, Sozialleistungen und AMS-Gelder dürfen hier nicht zugerechnet werden

INFORMATIONEN ZUR TOP 210:

Diese freundliche 2-Zimmer Wohnung verfügt über eine Loggia Richtung Süden und ist **straßenseitig** ausgerichtet. Das getrennte WC sorgt für zusätzlichen Komfort.

RAUMAUFTEILUNG:

- WC separat
- Badezimmer mit Dusche
- Vorraum
- Wohnküche mit separater Kochnische
- Schlafzimmer
- Loggia

SONSTIGES:

- Die Wohnung wird grundsätzlich ohne Küche vermietet - bei Interesse kann die Küche vom Vormieter abgelöst werden
- Verfügbarkeit: Ab Mai 2026
- Die abgebildeten Fotos wurden teilweise mit KI optimiert. Einzelne Bilder können Beispielaufnahmen aus vergleichbaren Wohnungen im Haus darstellen. Eventuell dargestellte Möblierungen dienen ausschließlich als Gestaltungsvorschlag. Die Vermietung erfolgt unmöbliert
- Bitte senden Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular – ich melde mich anschließend zeitnah mit weiteren Informationen und einem Terminvorschlag. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

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 Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap