

**FRÜHLINGSAKTION: 1 MONAT MIETFREI | GROSSZÜGIGE  
2-ZIMMER-WOHNUNG MIT LOGGIA | HUMBOLDTGASSE |  
TOP-ANBINDUNG & AB SOFORT VERFÜGBAR |  
WOHLFÜHLEN AB DEM ERSTEN TAG**



**Objektnummer: 1152309**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Humboldtgasse                    |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 1976                             |
| Nutzfläche:                   | 80,24 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 36,90 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,97                           |
| Gesamtmiete                   | 1.403,52 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 840,00 €                         |
| Kaltmiete                     | 1.077,51 €                       |
| Betriebskosten:               | 208,62 €                         |
| Heizkosten:                   | 184,56 €                         |
| USt.:                         | 141,45 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

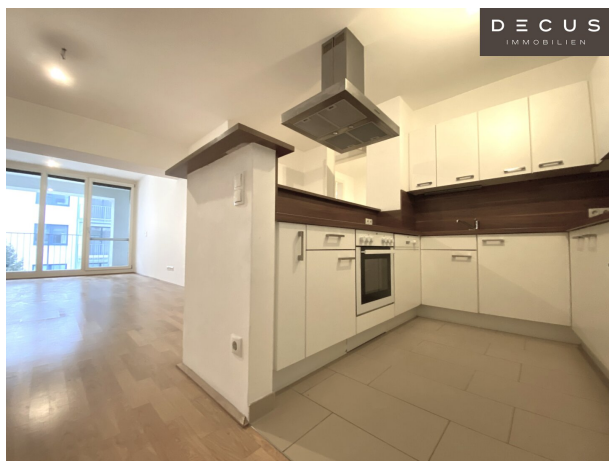
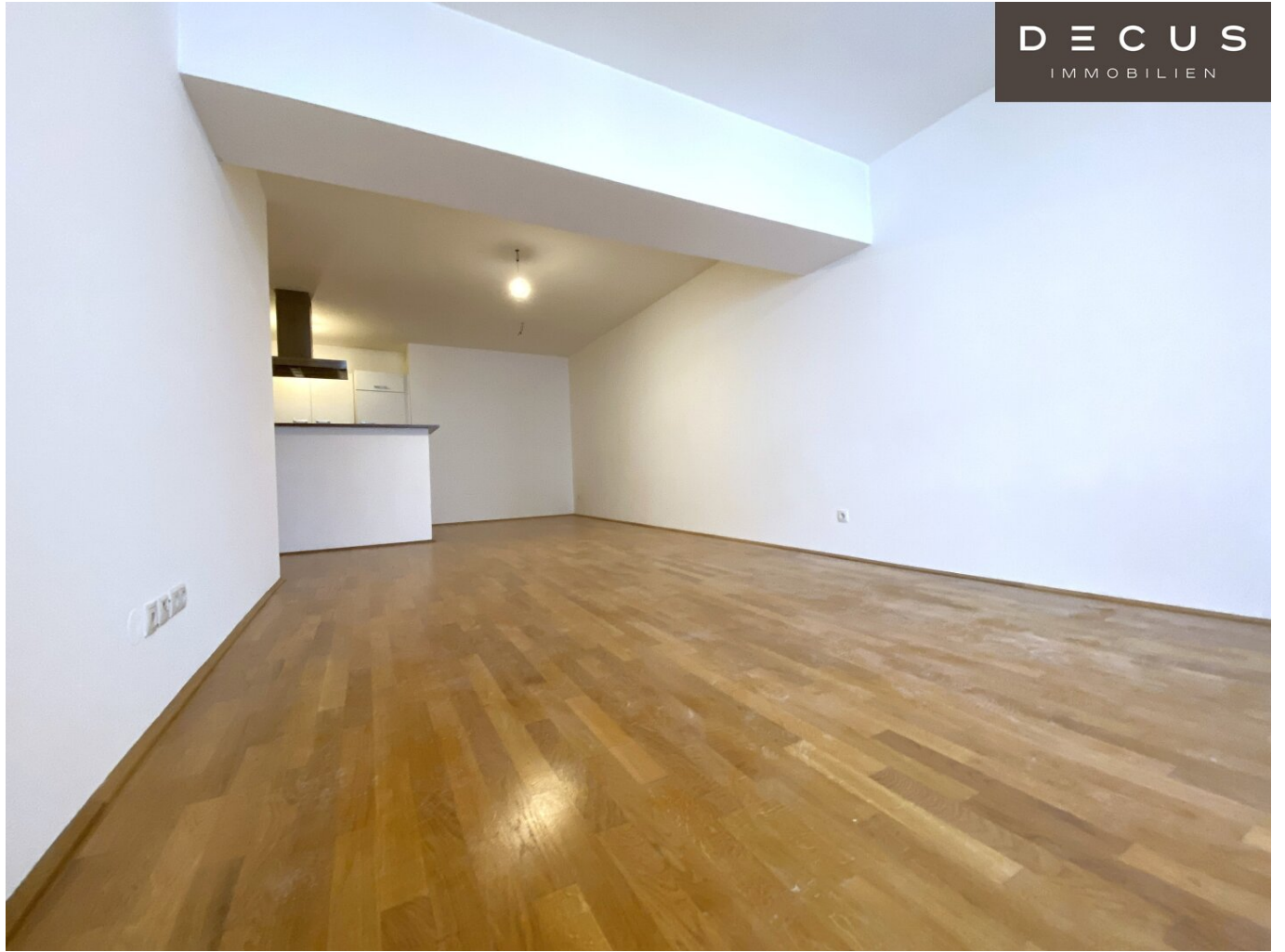
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12

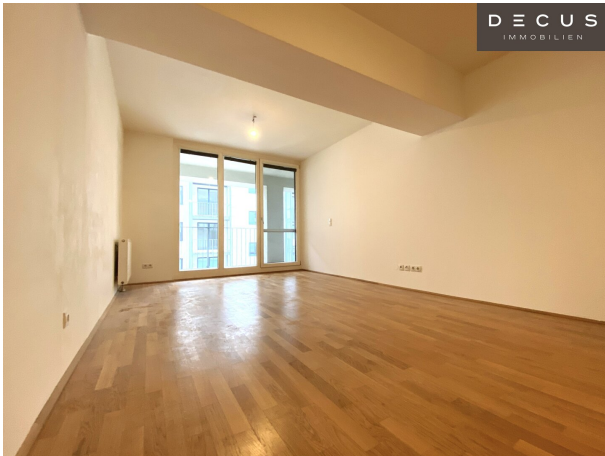




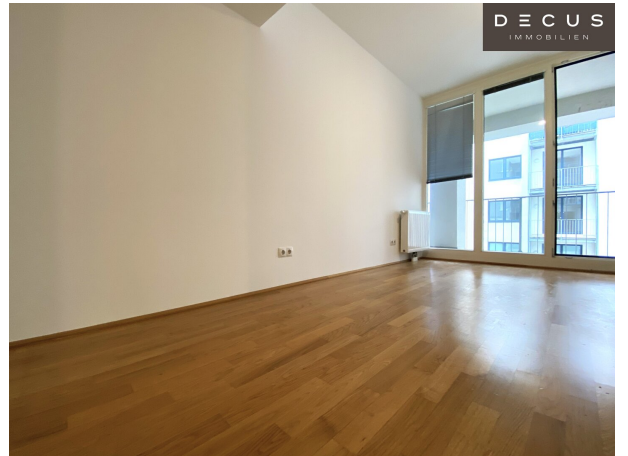
DECUS  
IMMOBILIEN

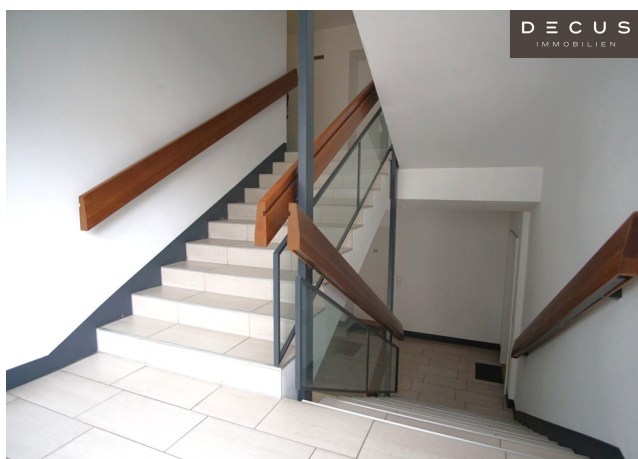


DECUS  
IMMOBILIEN

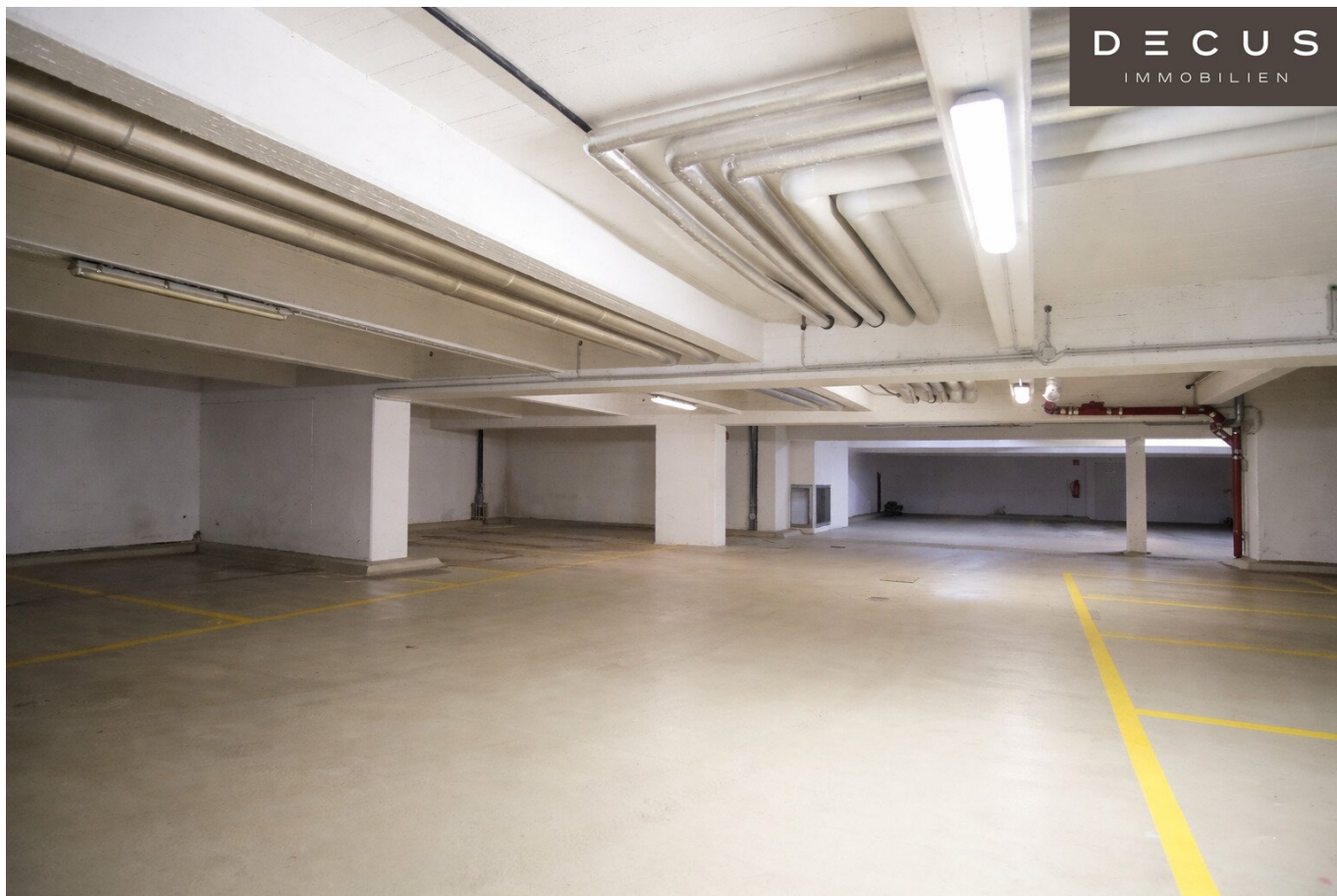


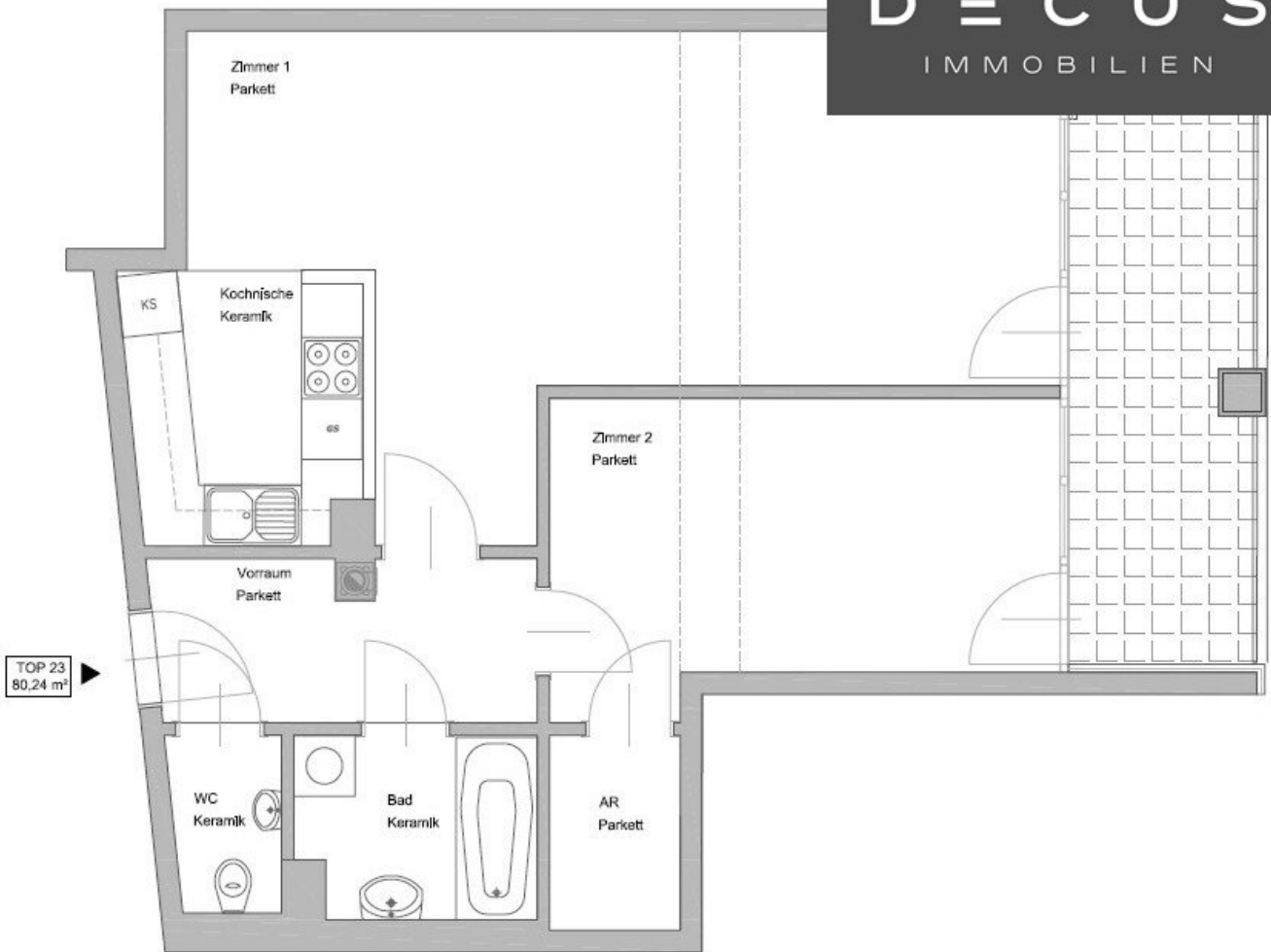
DECUS  
IMMOBILIEN











# Objektbeschreibung

## ALLGEMEINE INFORMATIONEN:

Das 1976 errichtete Gebäude wurde in den letzten Jahren umfassend modernisiert und präsentiert sich heute in einem zeitgemäßen und gepflegten Zustand. Neben der sorgfältigen Sanierung des Bestands wurde auch der Dachbereich ausgebaut, wodurch zusätzlicher, attraktiver Wohnraum entstanden ist. Ein Lift sorgt für einen komfortablen Zugang zu den Wohnungen, zudem ist den Einheiten jeweils ein Kellerabteil zugeordnet. Die Lage überzeugt durch eine sehr gute Infrastruktur: Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr sowie die Nähe zum Wiener Hauptbahnhof machen den Standort besonders attraktiv. Ein Garagenstellplatz kann um € 132,00 -- Euro / Monat inkl. Steuer - bei Verfügbarkeit - zusätzlich angemietet werden.

## DETAILINFORMATIONEN ZU TOP 23:

Diese freundliche 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss bietet ein angenehmes Wohngefühl mit viel Platz zur individuellen Entfaltung. Ideal geeignet für anspruchsvolle Paare oder Singles, die Wert auf Großzügigkeit und Komfort legen. Ein besonderes Highlight ist die große Loggia, die ruhig zum Innenhof ausgerichtet ist und zum Entspannen und Abschalten einlädt.

## RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- Bad mit Wanne
- separates WC
- Abstellraum
- Wohnraum mit Kochnische samt Herd und Spüle
- Zimmer 1
- Zimmer 2



- Loggia

#### **WICHTIGE HINWEISE:**

- Die Fotos sind teilweise mit KI bearbeitet
- Die Betriebskosten werden verbrauchsabhängig abgerechnet
- **Bitte nutzen Sie das Kontaktformular – 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-/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 <250m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap