

**| 2 ZIMMER | PERSONEN ÜBER 60 JAHREN | WOHNEN  
MIT HILFSBEREITSCHAFT**



**Objektnummer: 1161183**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

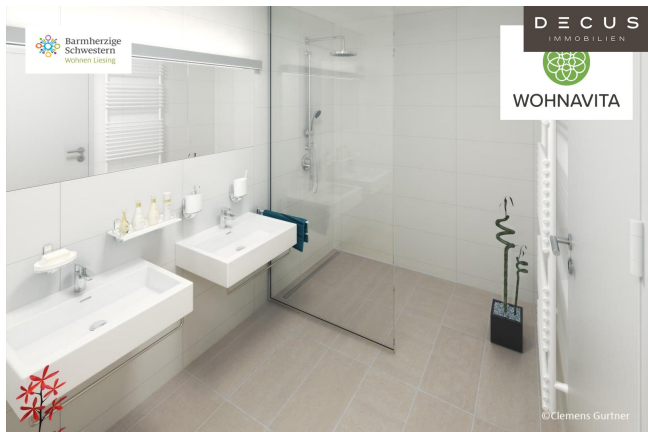
Adresse	Hilde-Spiel-Gasse 4
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	51,33 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	64,41 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 19,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	993,24 €
Kaltmiete (netto)	819,32 €
Kaltmiete	902,95 €
Betriebskosten:	83,63 €
USt.:	90,29 €
Infos zu Preis:	

+ Betreuungspaket (verpflichtend) zu 160,- € / Monat

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



Barmherzige  
Schwestern  
Wohnen Liesing

DECUS  
IMMOBILIEN



WOHNAVITA



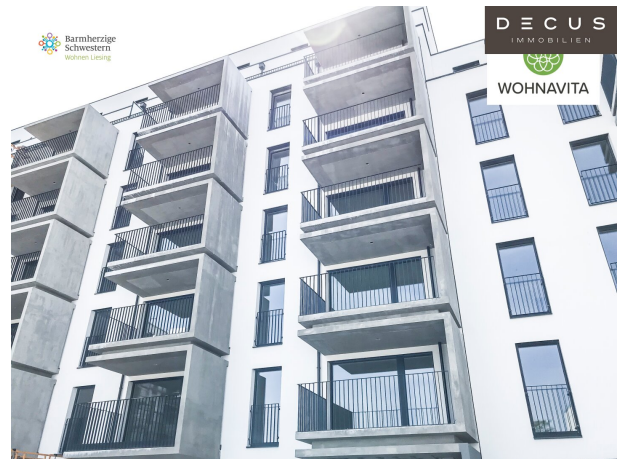
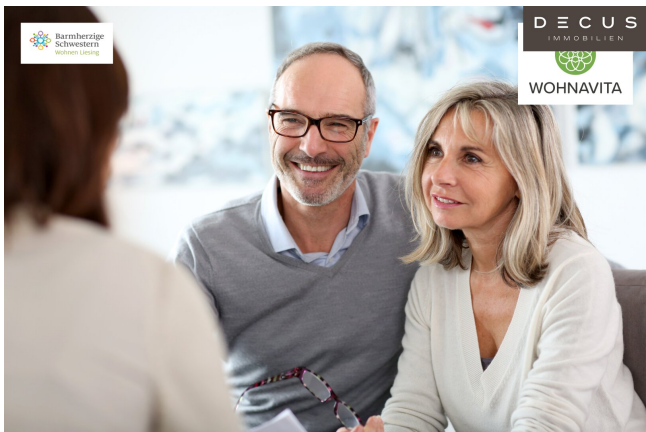
©Clemens Gurtner

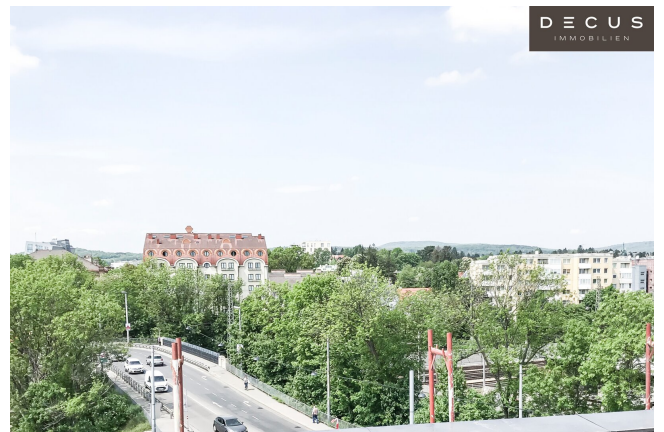
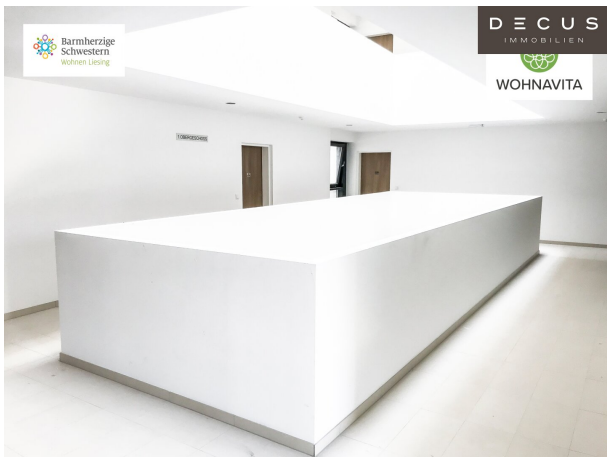


©Clemens Gurtner



©Clemens Gurtner





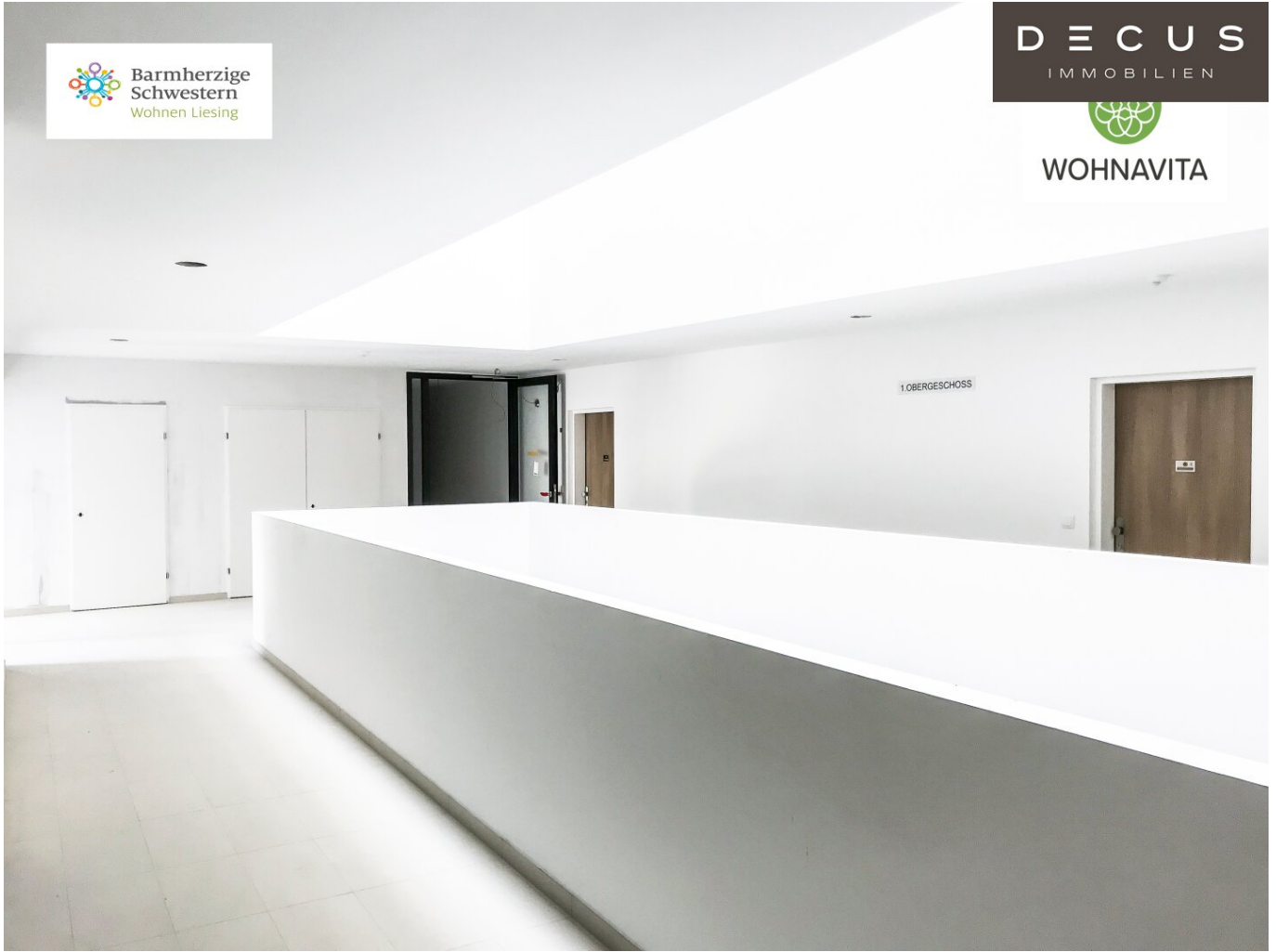


Barmherzige  
Schwestern  
Wohnen Liesing

DECUS  
IMMOBILIEN



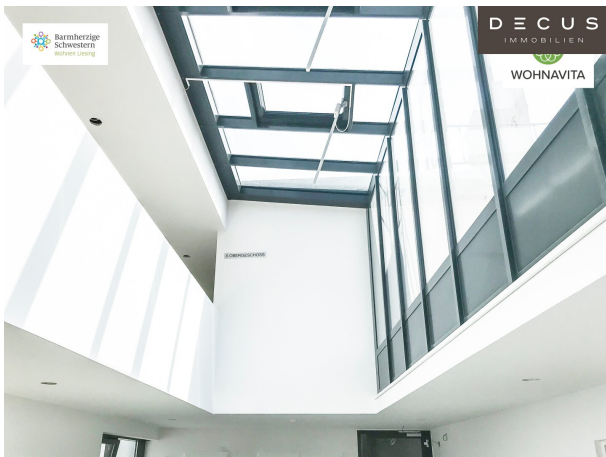
WOHNAVITA



Barmherzige  
Schwestern  
Wohnen Liesing

DECUS  
IMMOBILIEN

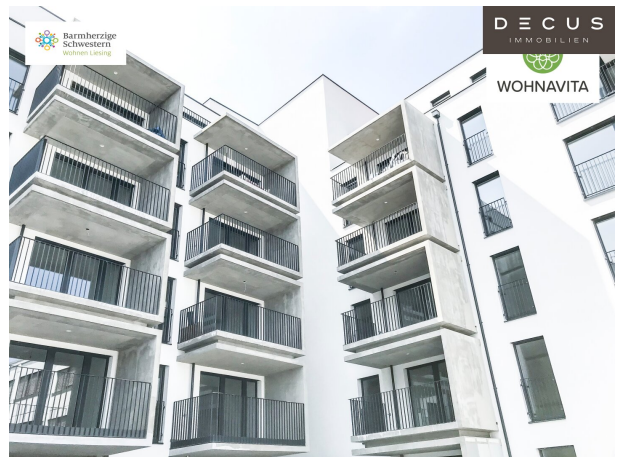
WOHNAVITA



Barmherzige  
Schwestern  
Wohnen Liesing

DECUS  
IMMOBILIEN

WOHNAVITA





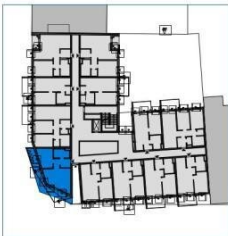


WOHNAVITA

**TOP 33 / 2 Zimmer**

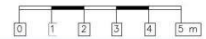
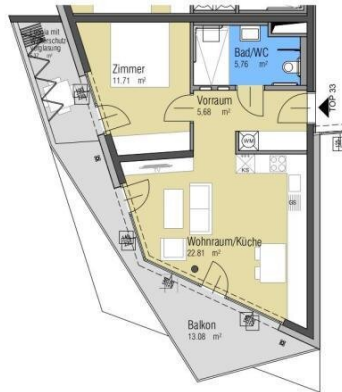
**Wohnfläche** 45,96 m<sup>2</sup>  
**Loggia** 5,37 m<sup>2</sup>  
(mit Wetterschutzvergl.)  
**Wohnnutzfläche** 51,33 m<sup>2</sup>  
**Balkon** 13,08 m<sup>2</sup>

**Übersichtsplan 3.OG**



1230 Wien, Hilde-  
3.Obergesc

**DECUS**  
IMMOBILIEN



Hinsichtlich der Boden- und Wandbeläge, sowie Elektro-, Sanitär- und sonstiger Ausstattung gilt ausschließlich die jeweils aktuelle Bau- und Ausstattungsbeschreibung; sonstige Einrichtungsgegenstände gelten nur als Möblierungsvorschlag und sind nicht Vertragsbestandteil. Unverbindliche Grundrissinformation; Änderungen während der Bauausführung vorbehalten! Koten sind nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar - Naturmaße erforderlich! Alle Quadratmeterangaben sind nach Rohbaumaßen berechnet.  
Stand: 26.09.2016

# Objektbeschreibung

~ WOHNAVITA ~

**Wohnen mit Hilfsbereitschaft** mit sozialen **Service-Dienstleister** am **Liesingbach**

In einem tollen Neubau gelangen **provisionsfreie Wohneinheiten** zur Vermietung!

Das Projekt steht in Kooperation mit **Barmherzigen Schwestern Pflege & Wohnen** ([www.bhs.or.at](http://www.bhs.or.at)) und richtet sich an Personen, die gerne Hilfe in ihrem Alltag in Anspruch nehmen würden.

Das Konzept bietet Ihnen ein **Basispaket**, verbunden mit einem **Service-Dienstleister**, der Ihnen folgende **Leistungen** zur Verfügung stellt (unterteilt in soziale und technische Betreuungsgrundleistungen):

- *mit Personen ins Gespräch kommen, dabei Bedürfnisse zur Früherkennung von Hilfesituationen erkennen und ansprechen (beispielsweise Vereinsamung, Verwahrlosung)*
- *Organisation von Krankentransporten im Krankheitsfall oder bei ambulanten Terminen*
- *an Werktagen fixe Anwesenheitszeiten, außerhalb dieser Anwesenheitszeiten bei Notfällen telefonische Erreichbarkeit von 16.30 bis 08.00*
- *Organisation der Haustierversorgung bei Abwesenheit der Mieterin/des Mieters*
- *Postalische Erledigungen, z. B. Paketannahme auf Wunsch oder Paketaufgabe im Notfall*
- *Besorgungsdienste für kleinere Erledigungen / Einkäufe im Notfall*
- *Hilfe zur Selbsthilfe geben*

- *Schnittstellen zwischen Hilfesuchenden und professionellen Dienstleistern (Hausverwaltung, Handwerker, Friseur, Fußpflege, usw.) unterstützen*
  - *Betreuung des Gemeinschaftsraumes*
  - *Information über stattfindende Aktivitäten im Umkreis (Kirche, Seniorenclub, usw.)*
  - *Hilfe bei der Vermittlung externer Betreuungsdienste (Hauskrankenpflege, Essen auf Rädern, Heimhilfe, etc.)*
  - *Vermittlung eines Wäschedienstes*
  - *Vermittlung von therapeutischen Diensten (Logotherapeuten, Physiotherapeuten, Ergotherapeuten, usw.)*
  - *Vermittlung / Organisation von kostenpflichtigen Zusatzleistungen*
- Benachrichtigung von Angehörigen auf Wunsch des Bewohners oder bei Krankenhauseinweisungen, usw.*
- Organisation einer Rufhilfe mit Anschluss an eine Notrufzentrale*
- *kleinere, einfache technische Dienstleistungen: z.B. Tätigkeiten wie Glühbirnen auswechseln, Schrauben nachdrehen, tropfende Wasserhähne reparieren,...*

Damit Ihnen das Projekt „**Wohnen mit Hilfsbereitschaft**“ ermöglicht werden kann, ist das **Basispaket** für jede Person in der Hausgemeinschaft **verpflichtend**. Es kann optional nicht abbedungen werden. Der Bruttopreis für die 1. Person im Haushalt beträgt 158,39 €. Jede weitere Person im Haushalt bezahlt nur 87,12 € für das Basispaket.

Jedoch frei wählbar und nicht verpflichtend sind folgende (kostenpflichtige) **Wahlleistungen**:

- *Organisation gemeinsamer Aktivitäten, z. B. gemeinsame Jause im*

*Gemeinschaftsraum, Bewegung zur Musik, Gedächtnistraining, etc.*

- *Organisation individueller sozialer Betreuung, wie Begleitung zum Arzt, Begleitung im Alltag oder Unterstützung in der Alltagsorganisation*
- *auf Wunsch Organisation von Sprechstunden z. B. einer Diplompflegekraft oder einer Sozialarbeiterin bzw. eines Sozialarbeiters*

Sie haben noch Fragen zum Betreuungspaket? Gerne steht Ihnen der Leiter des Bereichs Wohnen der Barmherzigen Schwestern Pflege GmbH zur Verfügung:

- **Polina Tsymbal**

Leitung Betreutes Wohnen

Barmherzige Schwestern Pflege GmbH

1060 Wien, Gumpendorfer Straße 108

Tel.: +43 (1) [595 31 11](tel:5953111)

E-Mail: [office.betreuteswohnen@bhs.or.at](mailto:office.betreuteswohnen@bhs.or.at)

## **Objekt und Ausstattung**

Die netten Mietwohnungen bieten Ihnen **sorgfältig geplante Grundrisse** und einen umfassenden Lebenskomfort. Das gesamte Wohnhaus verfügt über 2 und 3 Zimmer-Wohnungen und Wohnflächen von ca. 36m<sup>2</sup> bis zu ca. 80m<sup>2</sup>. Zusätzlich gibt es noch eine Dachgeschosswohnung mit 5 Zimmern und ca. 119m<sup>2</sup>.

Die **seniorengerechten Bäder** haben **Haltegriffe** sowie **bodenebene Duschen**. Ebenso finden Sie Klappsessel in den Badezimmern. Ein Handtuchtrockner ist ebenso miteingebaut und ein Anschluss für Ihre Waschmaschine.

Zur inkludierten Ausstattung in der Wohnung zählen eine **qualitativ hochwertige Küche**, ein **Badezimmer** mit edlen Fliesen und **hochwertige Parkettböden** in allen

Wohnräumen.

Das Gebäude wird mit Fernwärme beheizt und die Raumtemperatur kann auf den Plattenheizkörpern in den einzelnen Wohnräumen nachreguliert werden.

Das Haus verfügt über eine hauseigene SAT-Anlage und über Anschlüsse von UPC.

Im Wohnhaus finden Sie außerdem einen **Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum**, einen **Gemeinschaftsraum**, eine **gemeinsame Küche**, einen **Soft-Wellness Bereich** mit **Infrarotkabine** und einen **Fernsehraum**.

Dieses eindrucksvolle Wohngebäude verfügt über insgesamt sieben Stockwerke, inklusive dem Erdgeschoss und einem Dachgeschoss.

Ebenso erhalten Sie ein **Kellerabteil** im Tiefgeschoss bei Ihrer Anmietung dazu. Es gibt einen **begrüntem Innenhof** mit einem **Kinderspielplatz**.

In der **hauseigenen Tiefgarage** haben Sie die Möglichkeit, einen oder mehrere der PKW-Stellplätze zusätzlich anzumieten.

Mit dem **Personenaufzug** gelangen Sie bequem direkt von der Garage und dem Erdgeschoss zu Ihrer Wohnung. Ihre Gäste können Sie mit einer Gegensprechanlage empfangen.

Haustiere sind grundsätzlich erlaubt im Gebäude und in der Wohnung. Zum Mietzins hinzu kommen die Strom- und Heizkosten.

## **Lagebeschreibung**

Die Wohnungen befinden sich in ausgezeichneter Verkehrslage im 23. Bezirk. Die Schnellbahnstation „Wien Liesing“ ist in nur wenigen Minuten zu Fuß zu erreichbar. Hier finden Sie folgende Anbindungen: S1, S2, S3, S4, R und REX. Nebenan gelangen Sie zu sämtlichen Buslinien am Liesinger Platz: 60A, 61A, 62A, 64A, 66A, N66, 253, 256, 257, 258, 259, 264.

Diverse Schulen, Kindergärten, Behörden, Banken und medizinische Einrichtungen befinden sich in der näheren Umgebung. Das Einkaufszentrum „Riverside“ liegt im nahen Umfeld und bietet Ihnen zahlreiche Geschäfte sowie ein Fitnesscenter.

Durch die hervorragende Lage können Sie die ausgezeichnete Infrastruktur einer Großstadt nutzen und zeitgleich auch diverse Kultur- und Freizeitangebote. Im Liesinger Bad können Sie entspannen sowie im Grünen entlang der Liesing.

## **Raumaufteilung der Top 33**

- Wohnzimmer mit Einbauküche
- Schlafzimmer
- Balkon
- Loggia
- Badezimmer mit Handtuchrockner und WC
- Vorraum

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 Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@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 <275m  
Apotheke <425m  
Klinik <775m  
Krankenhaus <2.825m

### **Kinder & Schulen**

Schule <300m  
Kindergarten <275m  
Universität <5.625m  
Höhere Schule <5.775m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <175m  
Bäckerei <150m  
Einkaufszentrum <600m

### **Sonstige**

Geldautomat <275m  
Bank <275m  
Post <275m

Polizei <450m

**Verkehr**

Bus <125m

U-Bahn <1.800m

Straßenbahn <1.425m

Bahnhof <225m

Autobahnanschluss <2.175m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap