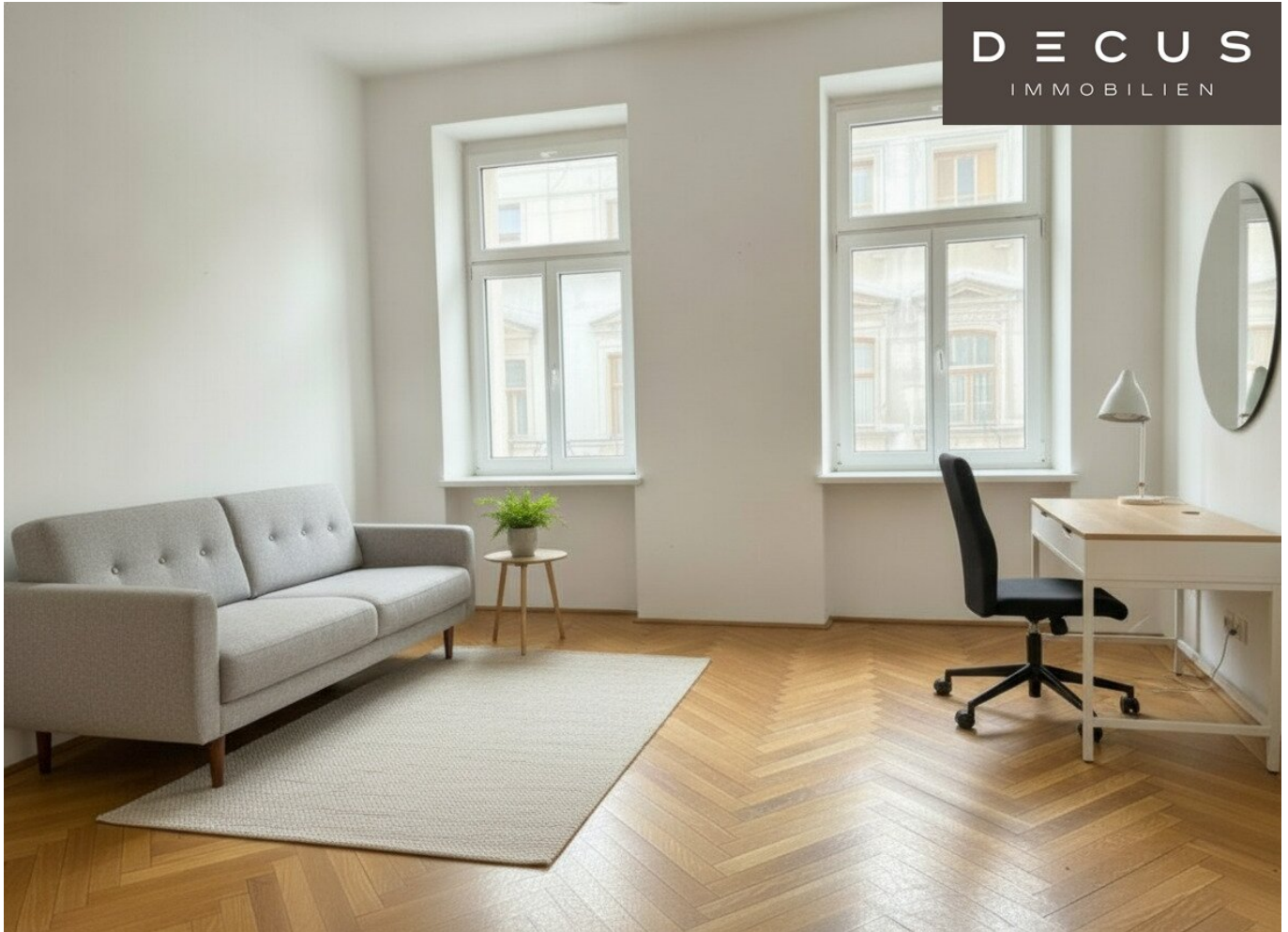


**Nahe AKH U6/U5 | 2 Zimmer Altbau | vermietet bis 6/27**



**Objektnummer: 1161943**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kutschkergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1180 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	49,96 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 2,81
Kaufpreis:	220.000,00 €
Betriebskosten:	168,34 €
USt.:	16,83 €
Infos zu Preis:	

Monatliche Rücklage: 53,86€

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Susanne Funcke**

DECUS  
IMMOBILIEN



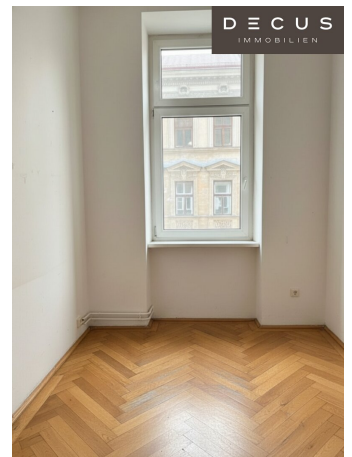
DECUS  
IMMOBILIEN



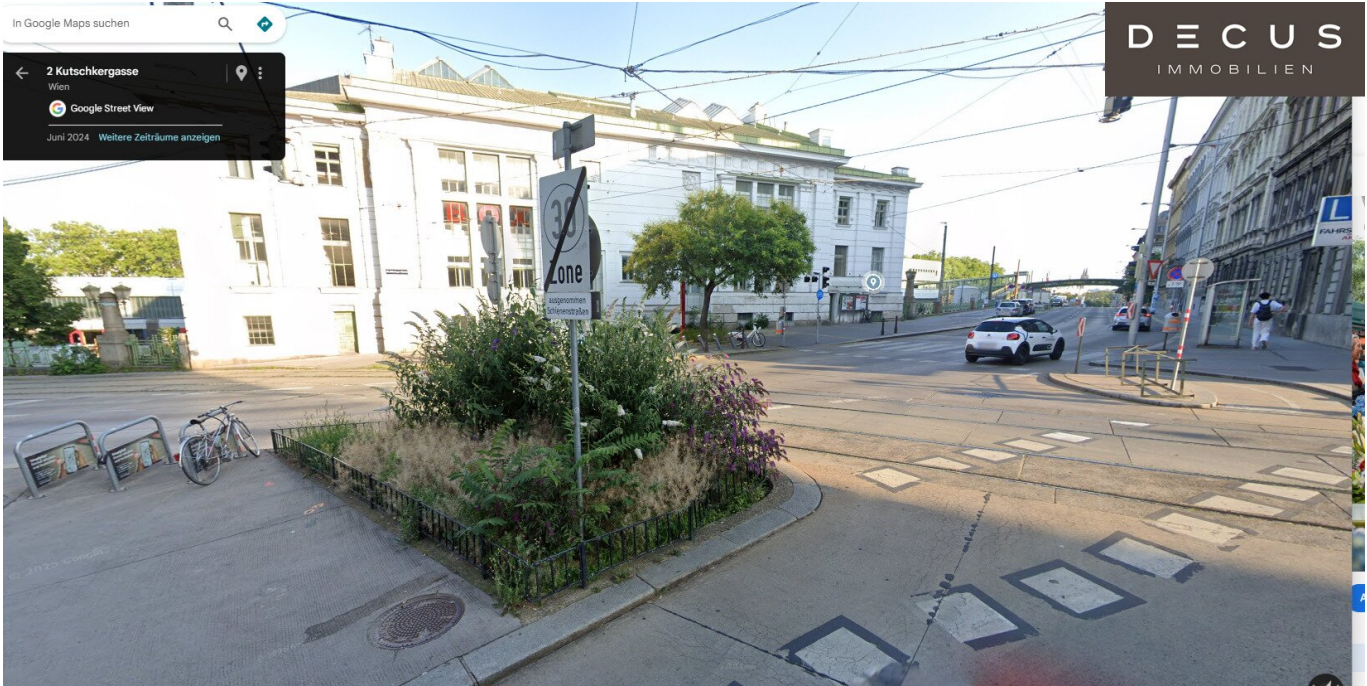
DECUS  
IMMOBILIEN











# DECUS

IMMOBILIEN



Kreuzgasse, 1

DECUS

IMMOBILIEN

Living

Bedroom

NC

bathroom

Kitchen



## Objektbeschreibung

### Charmante 2-Zimmer-Altbauwohnung – befristet vermietet bis 06/2027

Zum Verkauf gelangt eine **gut geschnittene 2-Zimmer-Wohnung in einem klassischen Wiener Altbau**, die sich ideal als **Vorsorgeobjekt** eignet.

Die Wohnung ist derzeit **befristet vermietet bis 30.06.2027**. Mieterlös: 750 EUR. Nach Ablauf des Mietverhältnisses besteht die Möglichkeit der **Eigennutzung ab Mitte 2027**.

Die Wohnung überzeugt durch einen **praktischen Grundriss** sowie den typischen Altbau-Charme.

Die **Küche ist mit funktionstüchtigen Einbaugeräten ausgestattet** und sofort nutzbar.

Lage:

Der beliebte Kutschkermarkt liegt nur wenige Schritte entfernt und versorgt mit frischen, regionalen Produkten sowie einer Vielzahl an kleinen Lokalen und Cafés. Die Umgebung ist geprägt von gepflegten Altbauten, begrünten Straßenzügen und einer entspannten, fast dörflichen Atmosphäre – und das bei gleichzeitig hervorragender Anbindung an die Wiener Innenstadt.

Straßenbahnlinien sowie die nahegelegene U-Bahn-Station U6 Währinger Straße-Volksoper ermöglichen eine rasche Erreichbarkeit des Zentrums und anderer Bezirke. Werterhöhend wird die in Kürze fertiggestellte Haltestelle der neue U5 errichtet, die in Zukunft U6 und U5 verbindet.

Die manchmal angesprochene Frage nach der Lärmbelastung durch den Gürtel wird von der derzeitigen Mieterin aufgrund der Fensterqualität als nicht störend empfunden.

Für Erholung im Grünen bieten sich der nahe Türkenschanzpark sowie weitere Parks und Spazierwege in der Umgebung an.

### Kostenübersicht (Stand 2026):

- **Betriebskosten:** EUR 124,34 netto / Monat
- **Lift-Betriebskosten:** EUR 44,00 netto / Monat

- **Rücklage:** EUR 53,86 netto / Monat

Beheizt wird die Wohnung mittels **Gasheizung**.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Wohnung etwas überholt werden muss und **Sanierungsbedarf bei der unteren Fensterreihe** besteht.

Durch die attraktive Vermietungssituation sowie die zukünftige Nutzungsmöglichkeit eignet sich die Wohnung sowohl für **Anleger** als auch für **Eigennutzer mit Planungshorizont**.

Wir weisen darauf hin, dass die Aktion der **Befreiung von Grundbuchseintragungs- und Pfandeintragungsgebühr für Erstwohnungen\*** für mit **30.6.2026 endet**.

**Für Details dazu:** [Befreiung von der Grundbuch-Eintragungsgebühr bei Erwerb von Wohnraum - BMJ](#)

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@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 <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <750m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

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

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap