

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



**Objektnummer: 1164876**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Raxstraße                        |
| Art:                          | Wohnung - Etage                  |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2015                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Wohnfläche:                   | 63,28 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,82                           |
| Gesamtmiete                   | 1.299,56 €                       |
| Kaltmiete (netto)             | 1.032,18 €                       |
| Kaltmiete                     | 1.181,42 €                       |
| Betriebskosten:               | 149,24 €                         |
| USt.:                         | 118,14 €                         |
| Provisionsangabe:             |                                  |

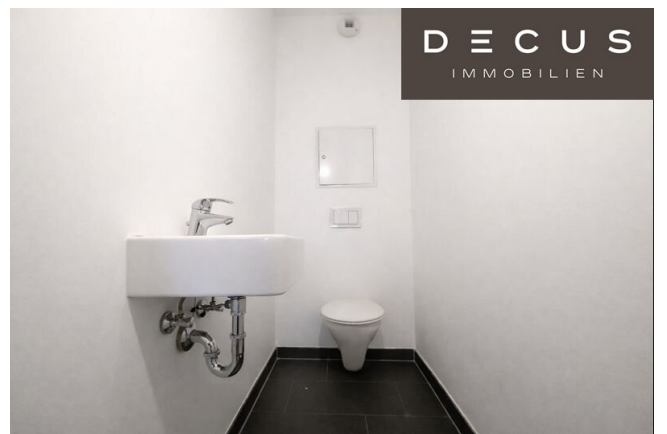
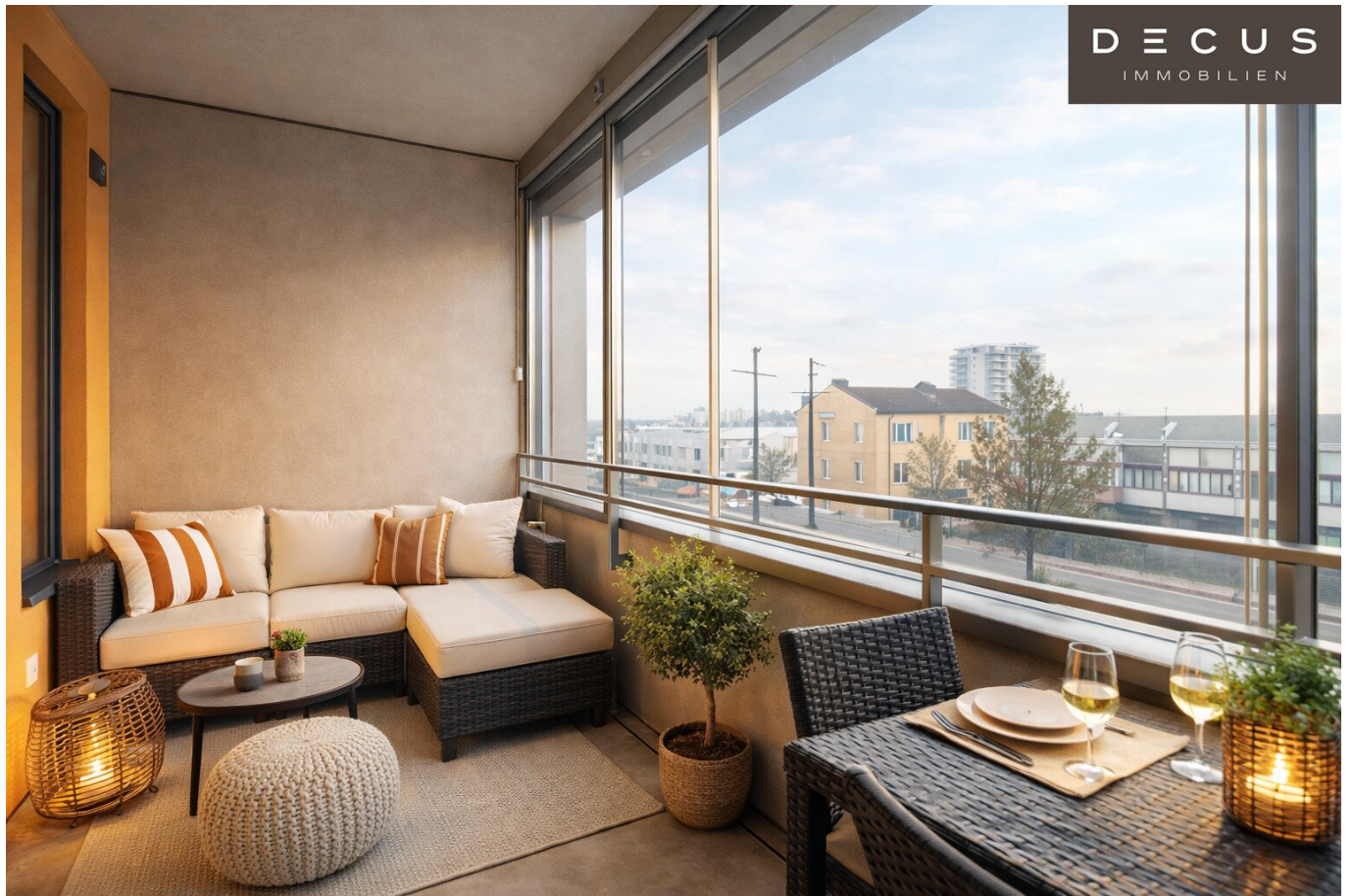
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12





DECUS  
IMMOBILIEN



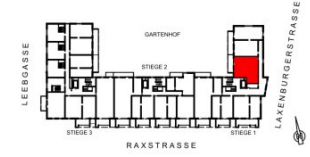
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







|                   |                       |
|-------------------|-----------------------|
| WOHNUNG           | Typ B / 2 Zimmer      |
| TOP - Nr.:        | 1.35                  |
| Stiege            | 1                     |
| Geschoß           | 6. OG                 |
| Wohnfläche        | 63,28 m²              |
| Loggia / Veranda  | 11,34 m²              |
| Balkon / Terrasse |                       |
| Zubehör           | Einlagerungsraum (ER) |

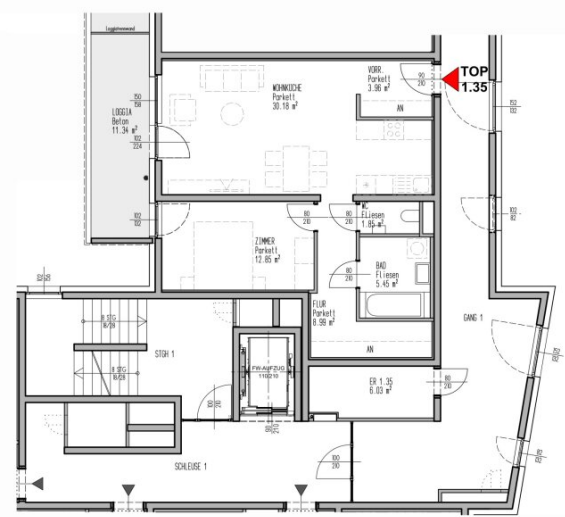
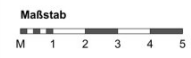
**EIGENTÜMER**  
Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage  
GmbH 1020 Wien

**BAUTRÄGER / GESAMTABWICKLUNG**  
KALLCO Development GmbH  
1070 Wien, Wimberggasse 14-16  
T: +43 1 54625-44, E: info@kallco.at

**ARCHITEKTUR**  
HERMANN & VALENTINY und Partner ZT-GmbH  
1040 Wien, Rainergasse 4/4/8  
T: +43 1 503 91 80, E: office@hv-wien.at

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet.  
Maß- und Flächentoleranz  $\pm 3\%$ . Fenstermaße sind Architektur-  
lichten. Statistische, bauphysikalische und haustechnische Details  
sind nicht Planinhalt. Schematisiert dargestellte Einrichtung dient nur  
zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung.

Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und  
Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen.  
Stand: 24.07.2014      ÄNDERUNGEN VORBEHALTEN



Abkürzungen

- ABST.NI. .... Abstellnische
- AN ..... Abstellraum
- KN ..... Kochnische
- KO.NI. .... Kochnische
- OK ..... Oberkante
- VORR. .... Vorraum
- WR ..... Wohnraum

# 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 Straßenbahnlinien 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
- 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 135:

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

## RAUMAUFTEILUNG:

- WC separat



- Badezimmer mit Wanne
- Vorraum
- Wohnküche mit separater Kochnische
- Flur
- Schlafzimmer
- Loggia

#### **SONSTIGES:**

- Besichtigungen finden in Koordination mit dem aktuellen Mieter statt und können gegebenenfalls erst nach der Rückgabe der Wohnung im Herbst erfolgen.
- Verfügbarkeit: Ab Oktober 2026
- Die abgebildeten Fotos wurden teilweise mit KI optimiert. Die Bilder sind Beispielaufnahmen aus vergleichbaren Wohnungen im Haus. 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 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 <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