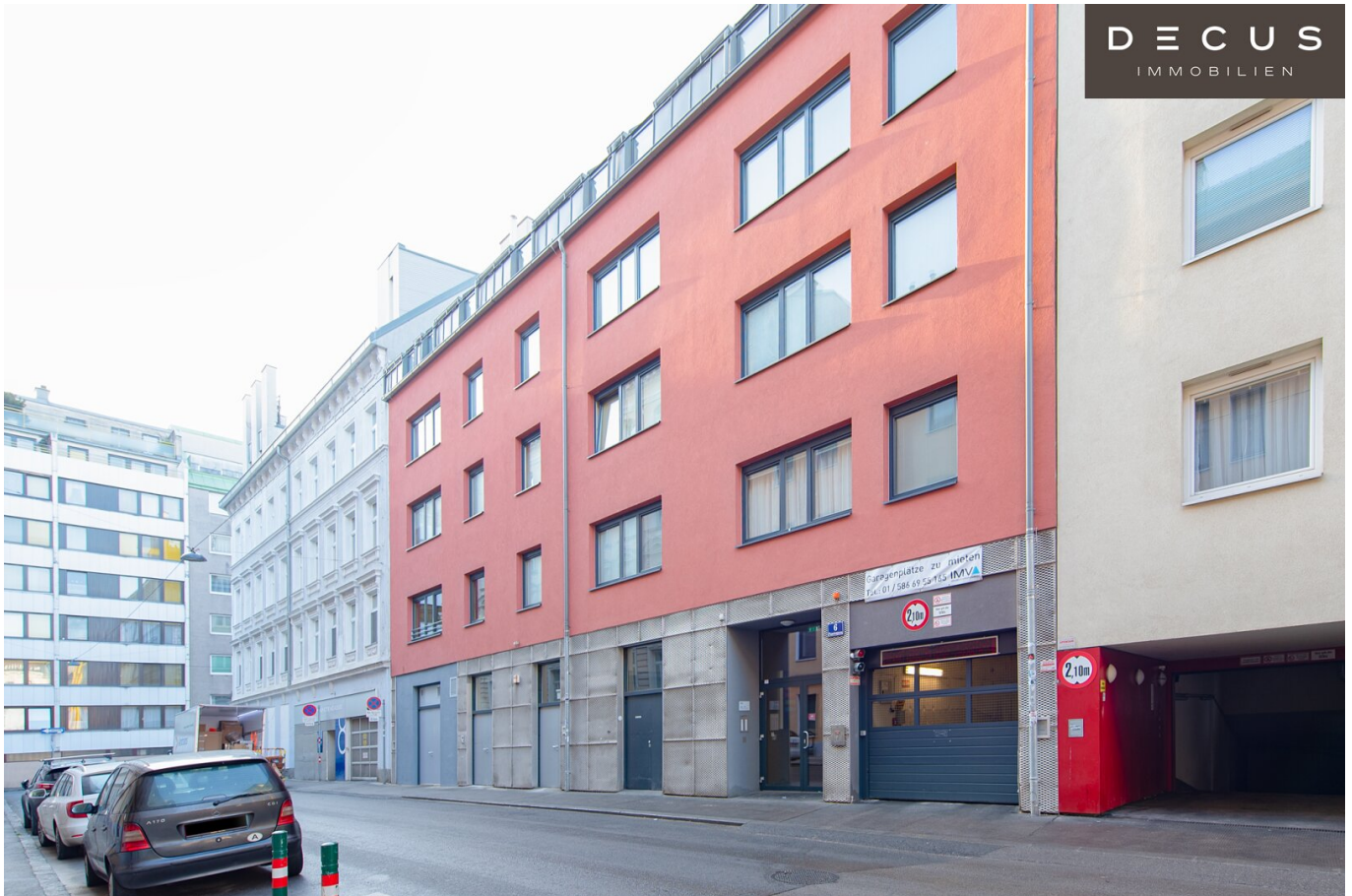


**/ AUSSENFLÄCHE / U-BAHN NÄHE / ZWEI ZIMMER /  
VERFÜGBAR AB SOFORT / GUTE AUFTEILUNG**



**Objektnummer: 1161266**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                         |
|-------------------------------|-----------------------------------------|
| Art:                          | Wohnung                                 |
| Land:                         | Österreich                              |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                               |
| Baujahr:                      | 2008                                    |
| Zustand:                      | Gepflegt                                |
| Alter:                        | Neubau                                  |
| Wohnfläche:                   | 71,58 m <sup>2</sup>                    |
| Zimmer:                       | 2                                       |
| Bäder:                        | 1                                       |
| WC:                           | 1                                       |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 26,95 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>C</b> 1,23                           |
| Gesamtmiete                   | 1.135,00 €                              |
| Kaltmiete (netto)             | 824,64 €                                |
| Kaltmiete                     | 1.031,82 €                              |
| Betriebskosten:               | 207,18 €                                |
| USt.:                         | 103,18 €                                |
| Provisionsangabe:             |                                         |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

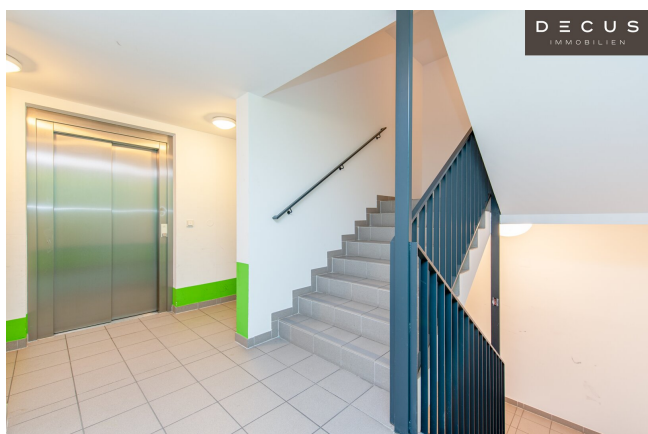
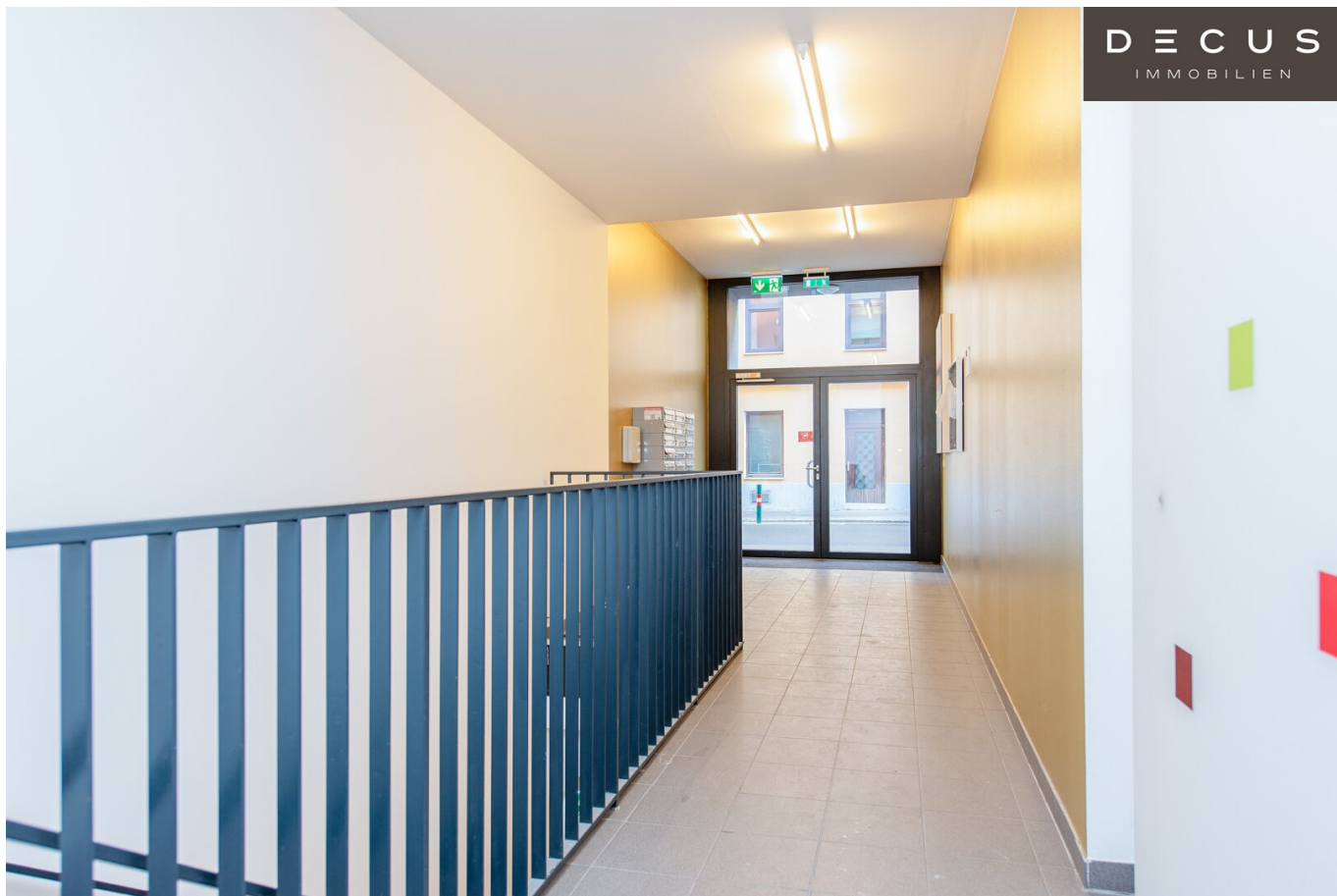
## Ihr Ansprechpartner

**Felix Hilber**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

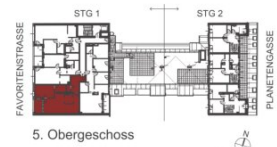
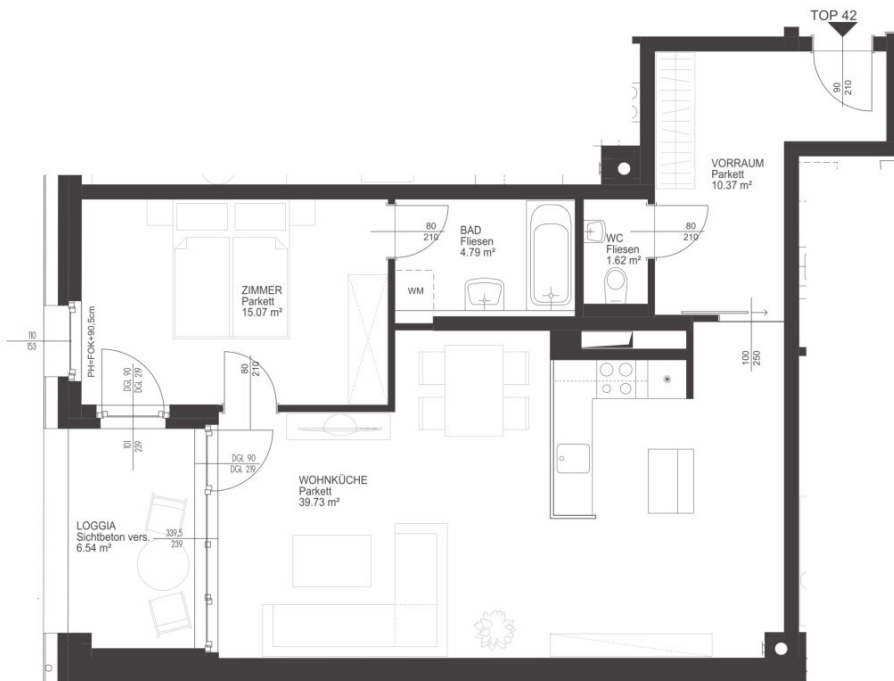
T +43 660 71 66 240  
H +43 660 71 66 240  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur



DECUS  
IMMOBILIEN





| TOP - Nr.          | 42       |
|--------------------|----------|
| Bauell/Steige      | 1        |
| Geschoß            | 5 OG     |
| Nutzfläche Wohnung | 71,58 m² |
| Loggia             | 6,54 m²  |
| Wohnnutzfläche     | 78,12 m² |
| Terrasse           |          |
| Einklagerungsraum  | Ja       |

**BAUTRÄGER**  
KALCO BAUTRÄGER GMBH  
A-1050 Wien, Schlossgasse 13  
Tel 01546 25 Fax 01546 25 - 50

**Kalco**

**ARCHITEKT**  
KREIER & PARTNER ARCHITECTEN ZIVILTECHNIKER GMBH  
Kreier Knab Bachmann  
A-1080 Wien, Florianigasse 24/2  
Tel: 01402 68 48 Fax: 01402 68 48 - 57

**arch-eu**

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet. Die Darstellung der Möblierungen ist lediglich als Einrichtungsvorschlag zu verstehen.

Die Lage von Sanitärgegenständen entspricht den gegebenen sanitärtechnischen Verhältnissen, der Umfang der Lieferung von Sanitärgegenständen ergibt sich ausschließlich aus der Bau- und Ausstattungsschreibung.

Statische, bauphysikalische und haustechnische Details (z.B. Lage/Dimension der Heizkörper oder die Elektroinstallationen) sind nicht Planinhalt.

Fenstermaße sind Architekturlinien. Maß- und Flächentoleranz +/- 3%, Änderungen vorbehalten.

M 0,5 1 1,5 2 Stand 27.04.2009

5. Obergeschoss

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen schöne Wohnungen im 10. Bezirk Wiens in der Nähe vom Hauptbahnhof.

### Raumaufteilung:

Die entsprechende Raumaufteilung finden Sie bei den einzelnen Wohneinheiten unterhalb sowie auf Anfrage.

### Lage:

Die öffentliche Anbindung ist aufgrund einer **guten Lage** als optimal zu bezeichnen. In unmittelbarer Nähe des Hauses liegt die **U1 Station Keplerplatz** sowie die Buslinie 14A und die Straßenbahnlinie D. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich außerdem der **Wiener Hauptbahnhof**.

Unzählige **Restaurants** und **Einkaufsmöglichkeiten** stehen Ihnen in dieser Lage zur Verfügung.

Außerdem ist der **Helmut-Zilk-Park** sowie der **Schweizergarten** fußläufig erreichbar.

Mehrere Nahversorger befinden sich nur wenige Minuten entfernt.

Über die **Laxenburger Straße** sind Sie mit dem Auto sehr rasch auf der **Autobahn**.

### Öffentliche Verkehrsmittel zusammengefasst:

- U1 Keplerplatz
- Wien Hauptbahnhof

**Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer
- WC
- Bad
- Loggia

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 **Herr Felix Hilber** unter der Mobilnummer **+43 660 71 66 240** und per E-Mail unter **hilber@decus.at** persönlich zur Verfügung.

## **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 <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap