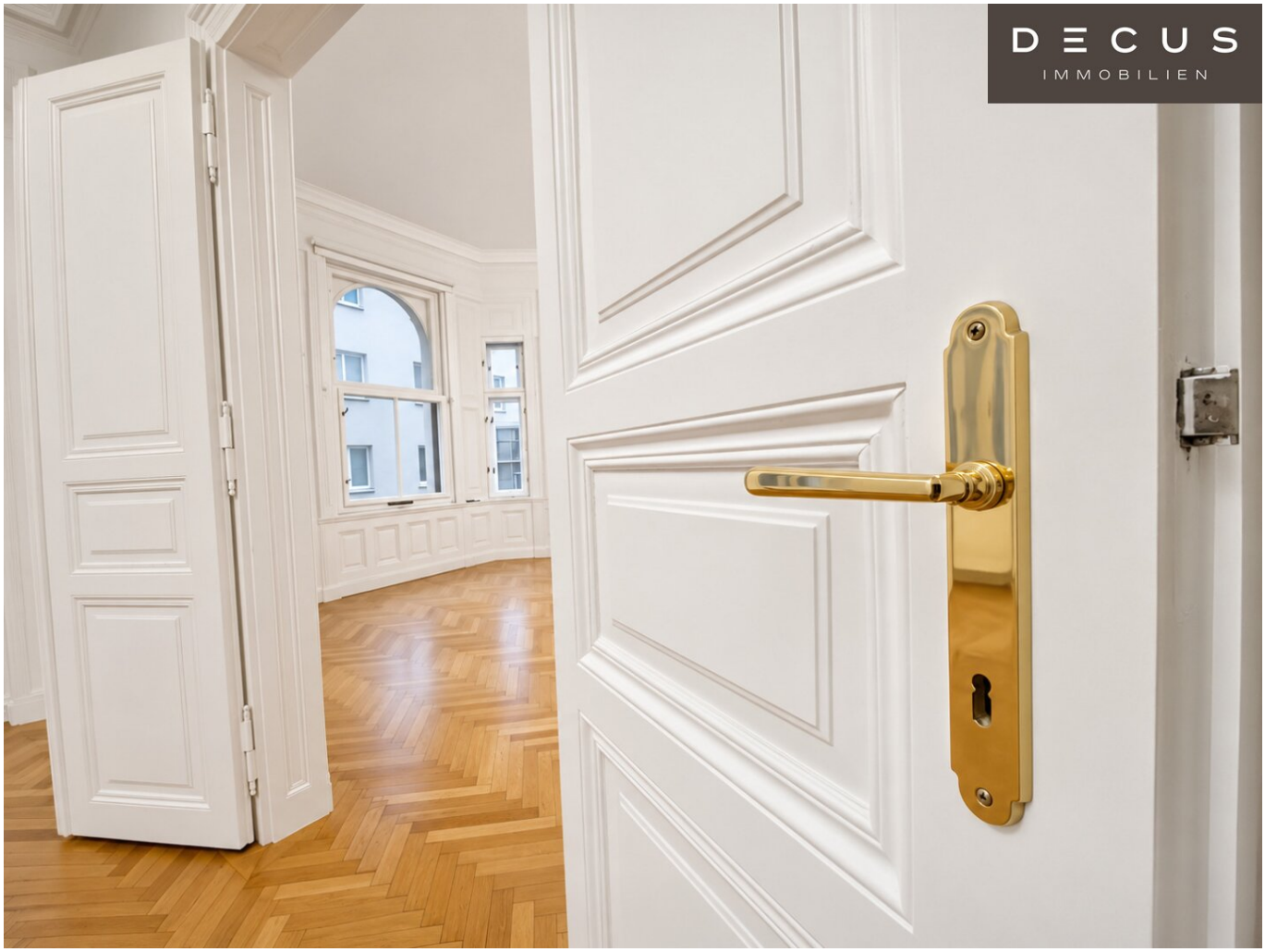
# TOP LAGE & AB SOFORT VERFÜGBAR | NÄHE KARLSPLATZ | 2,5 ZIMMER ALTBAU TRAUM |




**Objektnummer: 1170521**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Paulanergasse |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1040 Wien |
| **Baujahr:** | 1899 |
| **Zustand:** | Gepflegt |
| **Alter:** | Altbau |
| **Nutzfläche:** | 101,90 m² |
| **Zimmer:** | 2,50 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Heizwärmebedarf:** | D 103,70 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | D 2,17 |
| **Gesamtmiete** | 1.655,57 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 1.253,30 € |
| **Kaltmiete** | 1.504,97 € |
| **Betriebskosten:** | 209,91 € |
| **USt.:** | 150,60 € |

**Infos zu Preis:**

Abwicklungshonorar: 180€ zzgl. 20% USt

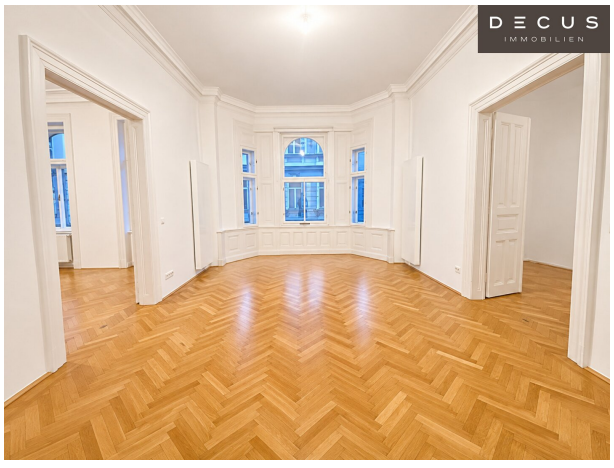
**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

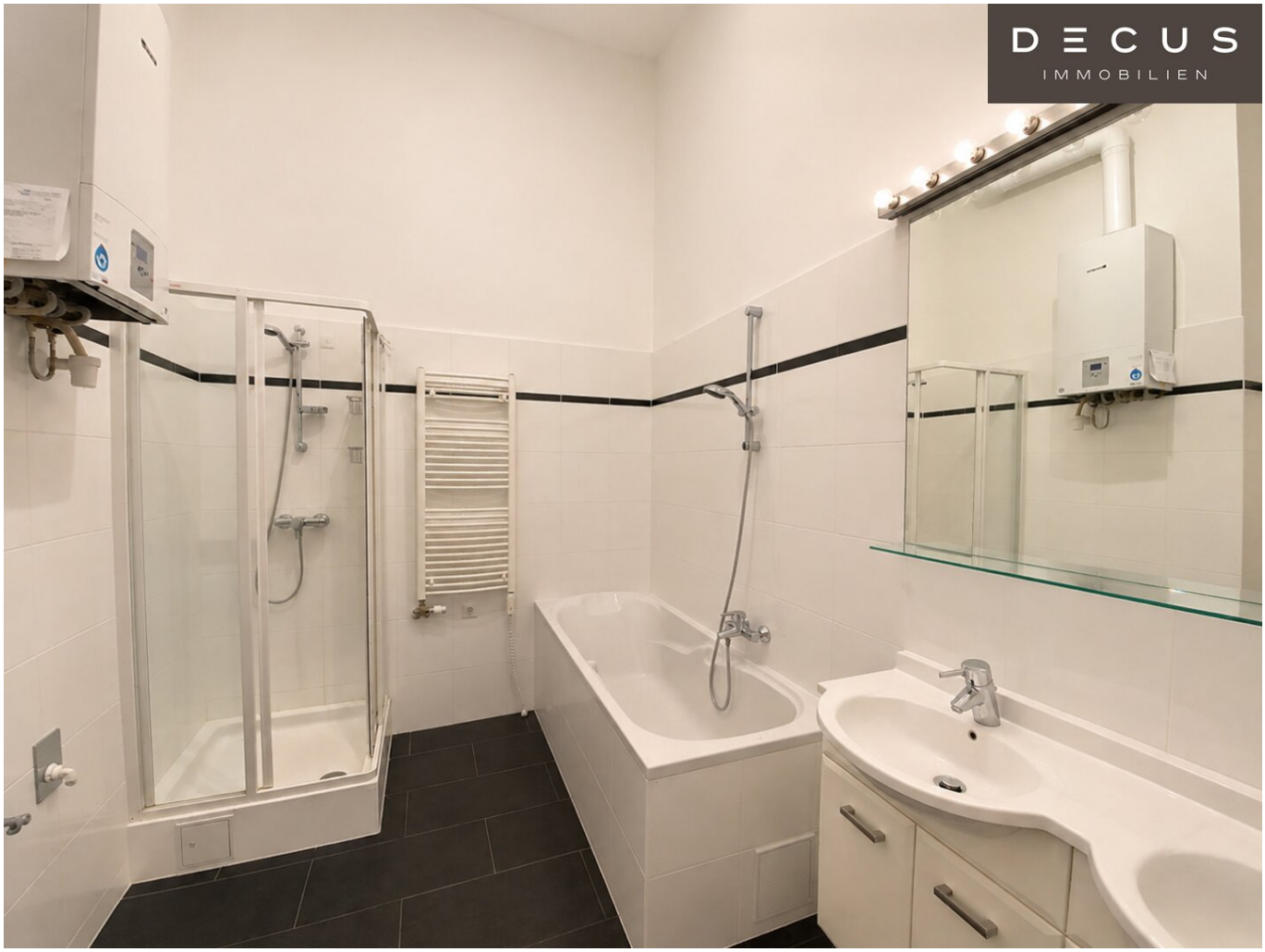
## Ihr Ansprechpartner



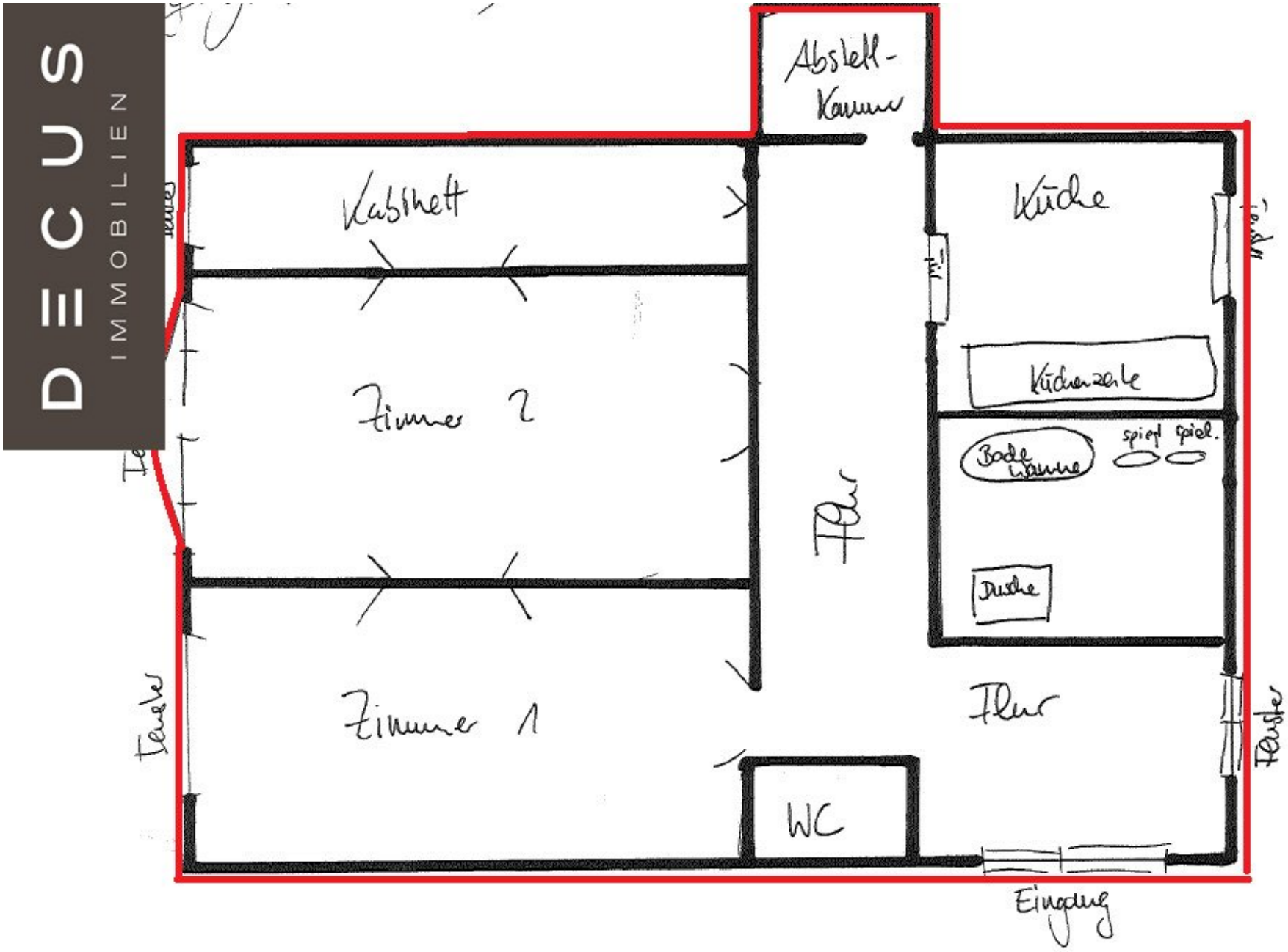







DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

**Großzügige 2,5-Zimmer-Altbauwohnung in begehrter Lage nahe Karlsplatz!**

Im Herzen des 4. Wiener Gemeindebezirks, nur wenige Gehminuten vom Karlsplatz entfernt, gelangt diese großzügig geschnittene 2,5-Zimmer-Altbauwohnung zur Vermietung.

Die Wohnung überzeugt durch ihren klassischen Altbaucharme und eine durchdachte Raumaufteilung. Sie verfügt über zwei großzügige Zimmer sowie ein separates Kabinett, das sich ideal als Arbeits-, Gäste- oder Ankleidezimmer eignet.

Ein weiterer Pluspunkt ist die separate Küche, die eine angenehme Trennung zwischen Koch- und Wohnbereich ermöglicht.

Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einer separaten Dusche, einem Waschbecken sowie einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Das WC befindet sich in einem separaten Raum und sorgt damit für zusätzlichen Komfort.

Ein praktischer Abstellraum bietet zusätzlichen Stauraum und rundet das Raumangebot ab.

Die Wohnung ist ab sofort verfügbar und eignet sich ideal für alle, die großzügiges Wohnen in einer der begehrtesten Lagen Wiens schätzen.

Raumaufteilung Top 11:

- Vorzimmer / Flur

- Zwei großzügige Zimmer

- Separates Kabinett

- Küche

- Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- Separates WC

- Abstellraum

Keller vorhanden!

**Lagebeschreibung:**

Die wunderschöne Altbau Wohnung liegt in idealer Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk. Nur wenige Meter entfernt fahren die Straßenbahnlinien 1 und 62 sowie die Badner Bahn. Des Weiteren ist der Karlsplatz mit Anbindung an U-Bahnen (U1, U2 und U4), Straßenbahnlinien (1, 2, 62, D) und diverse Nachtbusse (N60, N62) in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung hat daher auch eine TOP Infrastruktur. Wenige Gehminuten zur TU Wien, zum Resselpark, Wien Oper, Kärntner Straße, Graben, Stephansplatz.

- **Gehaltsnachweis:** Das monatliche **Netto-Haushaltseinkommen** muss mindestens das **2,5-Fache der monatlichen Miete** betragen.

- **Kaution: 4,5 Bruttomonatsmieten (BMM)**.

- Bitte verwenden Sie für Ihre Anfrage das **Kontaktformular**. Ich melde mich anschließend zeitnah bei Ihnen, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren.

- Fotos mit KI bearbeitet

- **Hinweis zu den Nebenkosten:** Zusätzlich zu den Betriebskosten fallen verbrauchsabhängige Kosten für **Heizung und Strom** an. Diese sind gesondert zu entrichten.

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-/Werkswohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## Infrastruktur / Entfernungen

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.000m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <250m
Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**
Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap