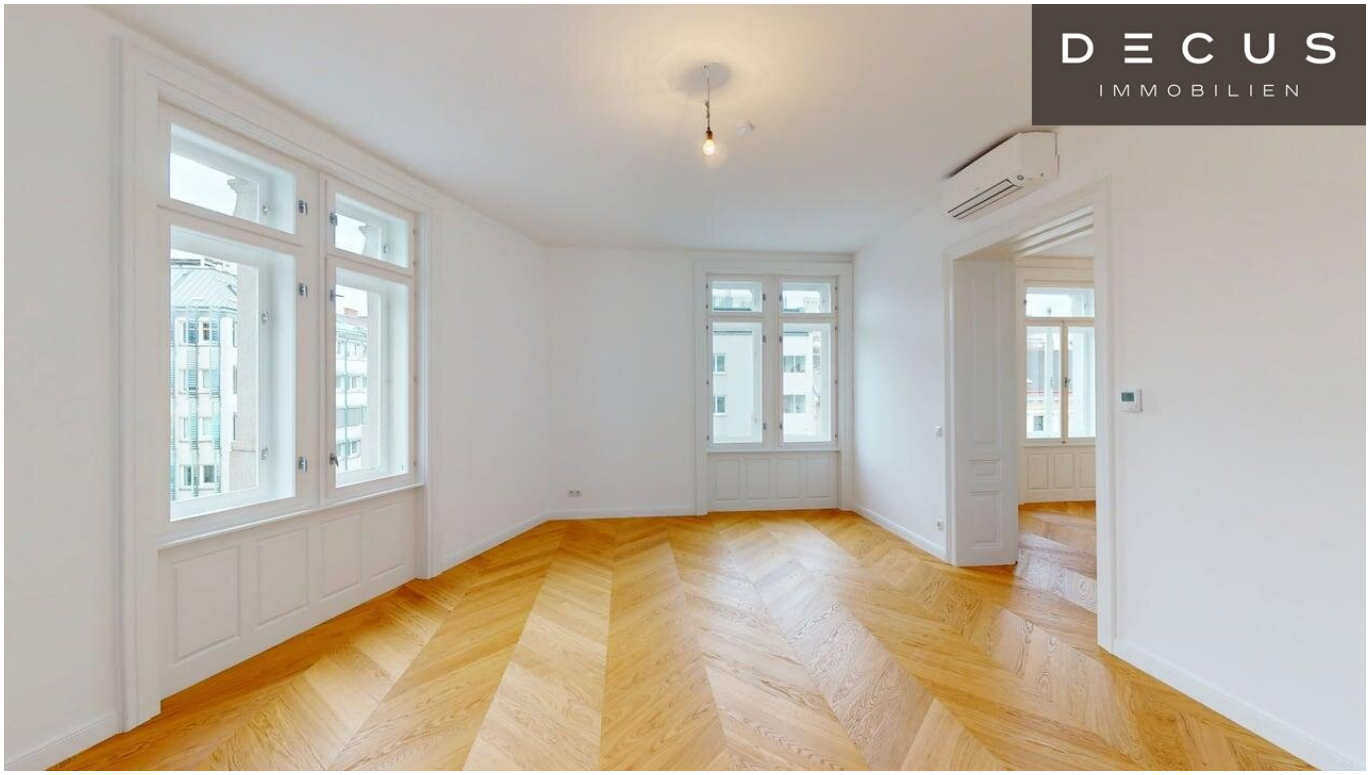
| TRAUMWOHNUNG MIT KLIMAANLAGE AM ALSERGRUND | | LUXUSERSTBEZUG |GENERALSANIERT |



Objektnummer: 1148925

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Alserbachstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	152,52 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	2
Heizwärmebedarf:	176,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,49
Gesamtmiete	3.088,60 €
Kaltmiete (netto)	2.434,85 €
Kaltmiete	2.807,72 €
Betriebskosten:	341,87 €
USt.:	280,88 €

Infos zu Preis:

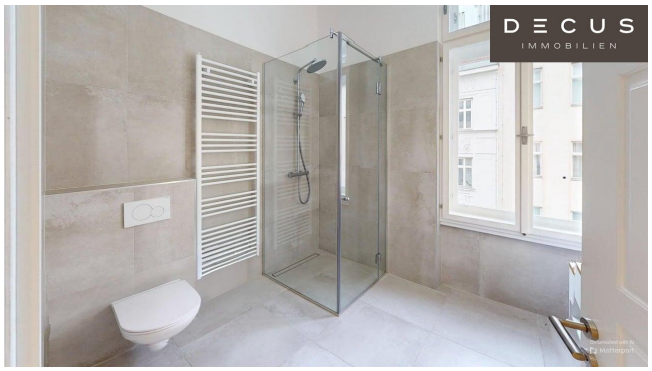
Ausfertigungshonorar € 180,- inkl. 20 % Ust einmalig

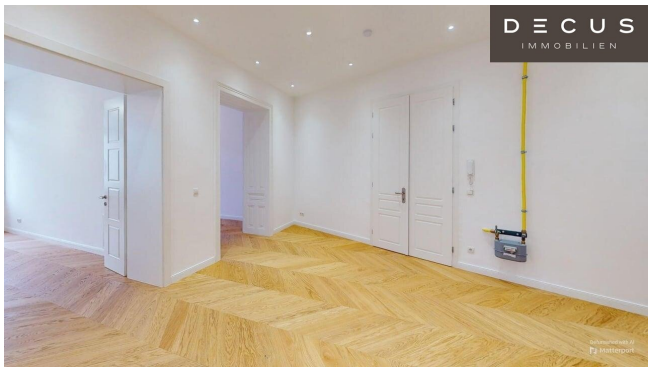
Provisionsangabe:

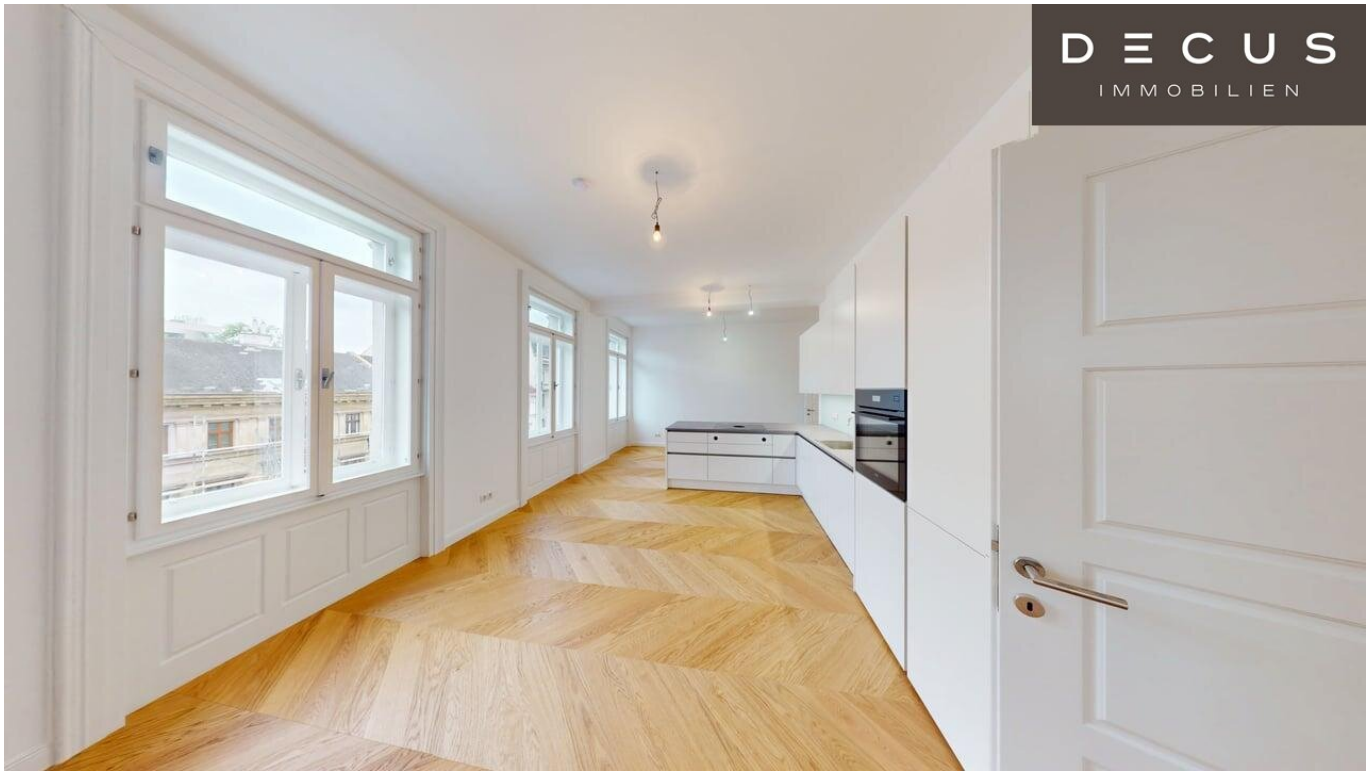
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

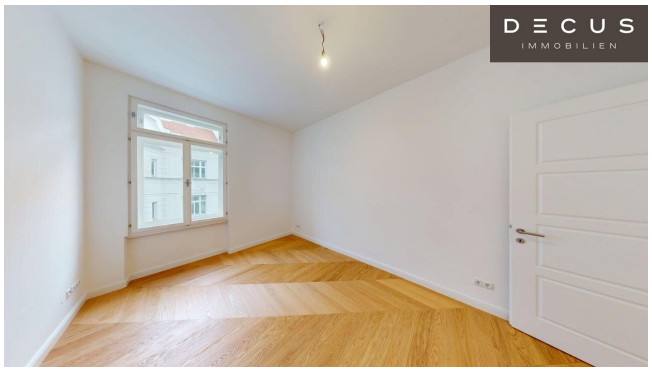
Ihr Ansprechpartner

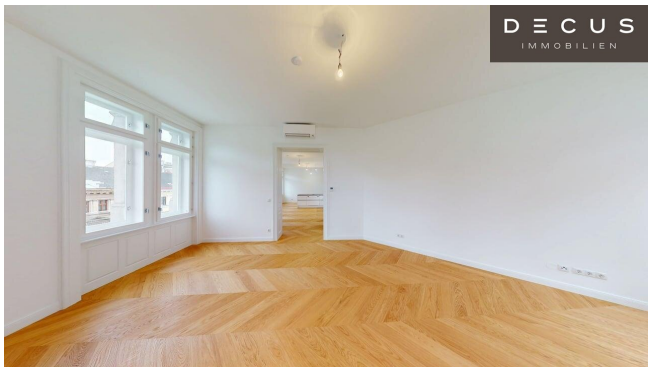
DECUS
IMMOBILIEN

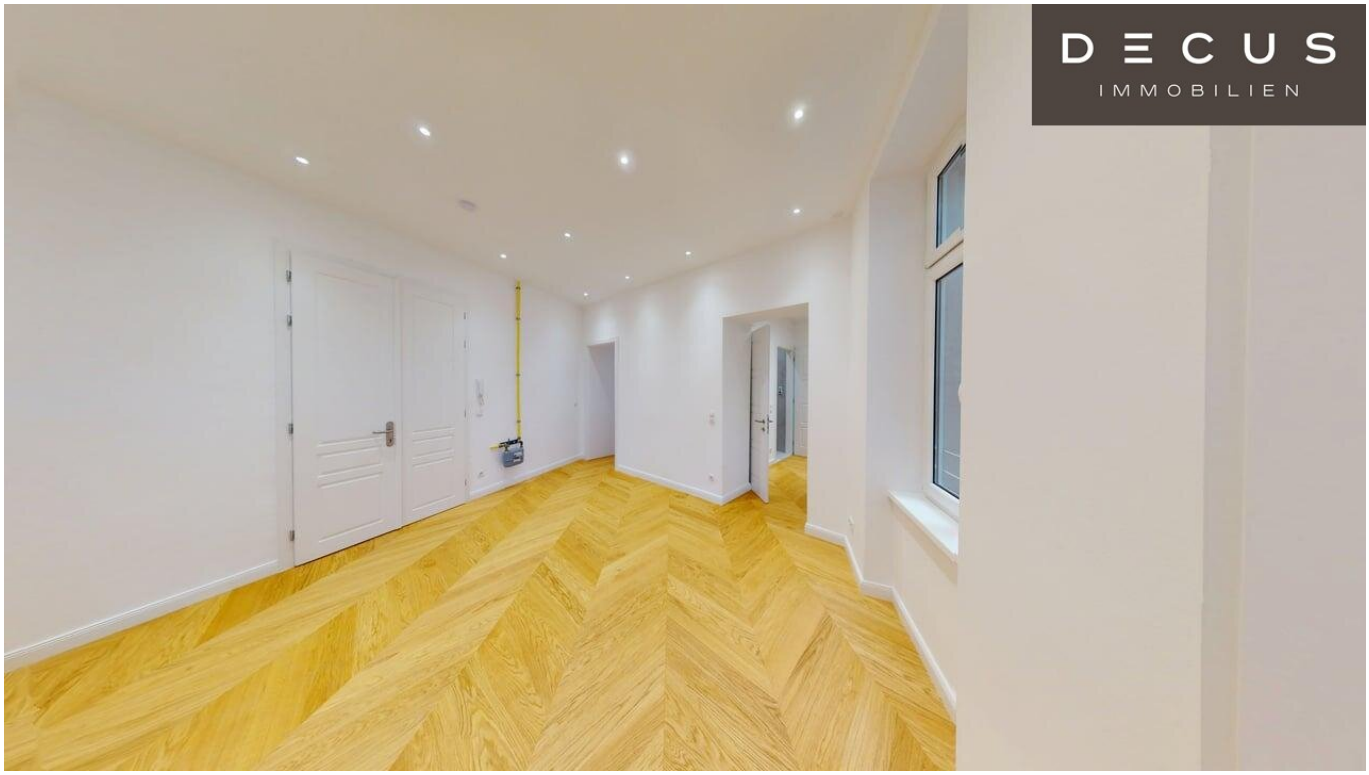

DECUS
IMMOBILIEN

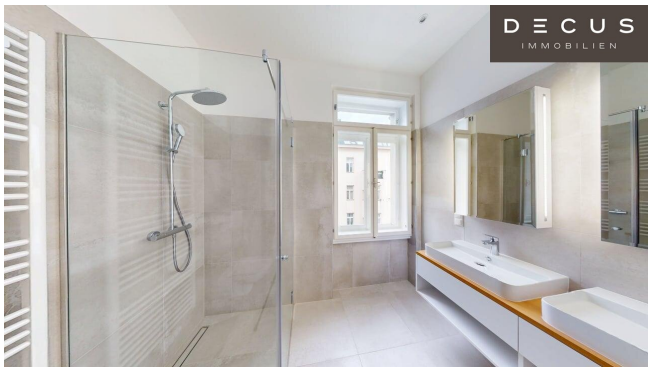

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

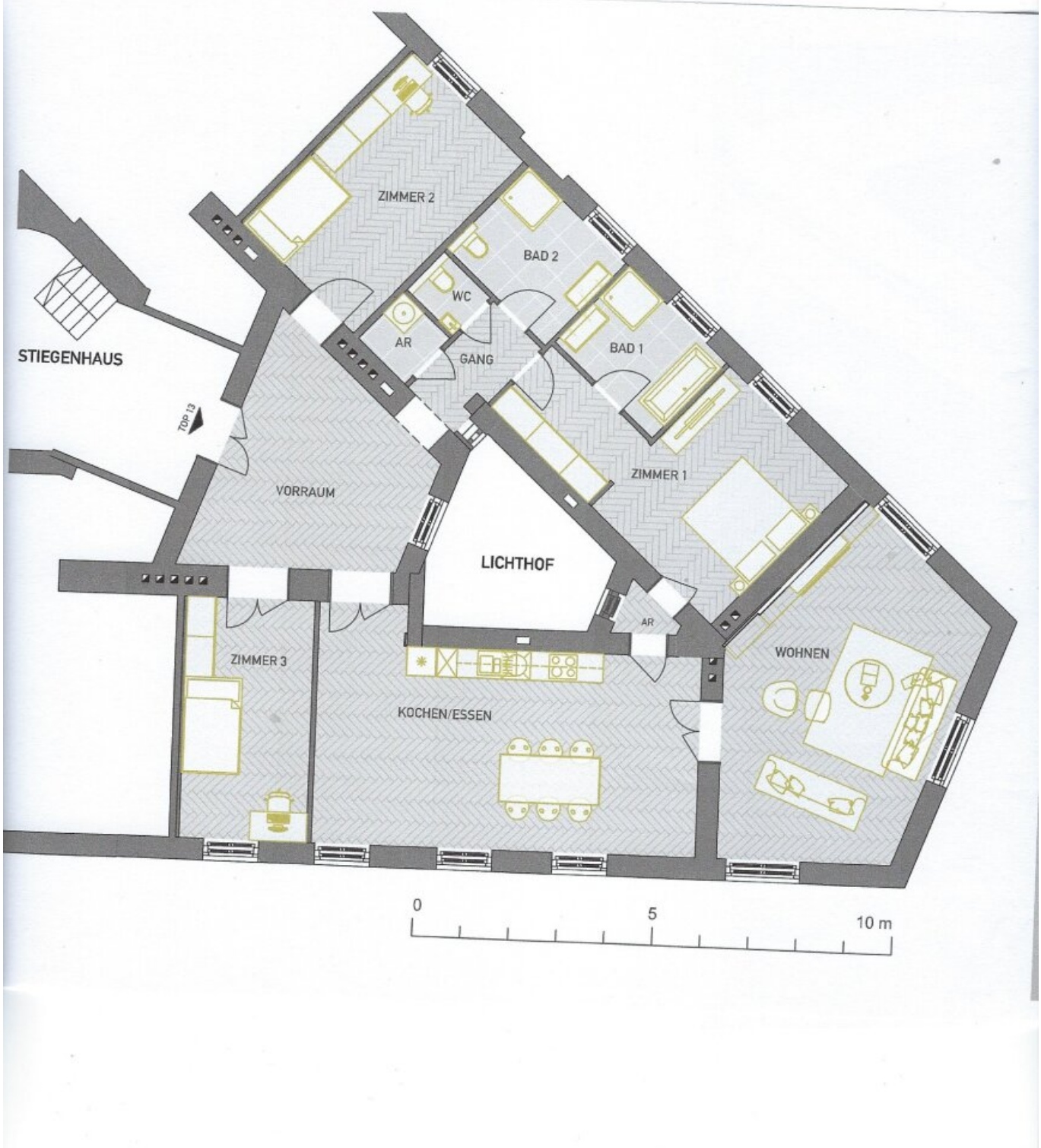

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN





DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Die komplett perfekt sanierte, klimatisierte, unbefristete Hauptmietwohnung liegt im 4. Stock in sehr guter Lage im 9. Bezirk, ganz in der Nähe der Friedensbrücke, mit sehr guter Anbindung in die Innenstadt . **Der Lifteinbau ist für Spätsommer/Herbst 2025 geplant**

Zur Wohnung:

- **1 geräumige Wohnküche mit erstklassig ausgestatteter Küchenausstattung**
- **4 weitere Zimmer**
- **Repräsentativer Eingangsbereich**
- **Zwei weitere Zwischendielen**
- **Gäste WC mit Handwaschbecken**
- **1.Badezimmer mit Badewanne, Dusche, Waschbecken, Fenster**
- **2. Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Dusche, WC, Fenster**
- **Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss**

Die Wohnung wird mittels Fußbodenheizung/Gasetagenheizung beheizt und ist vorbereitet für eine Hauszentralheizung mit Wärmepumpe, welche 2025 oder 2026 umgesetzt wird - danach wird die Gasleitung im Vorzimmer zurückgebaut.

Sonderausstattungen wie KLIMAANLAGE, perfekt verlegter französischer Parkettboden, Badezimmerausstattungen mit hochwertigen Keramiken, Spiegelschränken, Handtuchheizkörpern, Radios, Handwaschbecken und Radio im WC, usw. runden das äußerst gefällige Ambiente der Wohnung ab.

Die geräumige Wohnküche ist mit einem sehr schönen Küchenblock mit hochwertigen Geräten ausgestattet und bietet genügend Platz für einen komfortablen Essplatz für die ganze Familie.

Die Wohnung ist sehr hell, insbesondere vom Eckzimmer hat man einen sehr hübschen Ausblick in Richtung Friedensbrücke/Donaukanal

Nahversorger sind allesamt fußläufig zu erreichen.

Die Verkehrsanbindung wird durch die Linie U 4, die Linien D, 5 und 33 und die Zugverbindungen mit der Franz Josefs Bahn gewährleistet.

Für den Abschluss eines Mietvertrages ist die Vorlage folgender Unterlagen erforderlich:

- ausgefülltes und unterschriebenes Mietanbot (Formular wird von DECUS zur Verfügung gestellt)
- Einkommensnachweis (Lohnzettel der letzten 3 Monate)
- Ausweiskopie

- Meldezettel

Für weitere Informationen steht Ihnen das Team der DECUS Immobilien GmbH unter 0650 985 1640 **(Frau Limbach) sowie unter limbach@decus.at** gerne zur Verfügung.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Besichtigungen sind nach wie vor **unverbindlich und kostenlos!**

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 Friederike Limbach** unter der Mobilnummer **+43 650 985 16 40** und per E-Mail unter **limbach@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-/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- 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 <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.750m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap