

**3 ZIMMER | MAISONETTE | SUPER GRUNDRISS | AB  
SOFORT VERFÜGBAR**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1149069**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hilschergasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1976
Wohnfläche:	85,48 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	85,48 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 46,47 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,08
Gesamtmiete	1.578,85 €
Kaltmiete (netto)	1.100,00 €
Kaltmiete	1.281,22 €
Betriebskosten:	162,41 €
Heizkosten:	143,61 €
USt.:	154,02 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS Immobilien GmbH





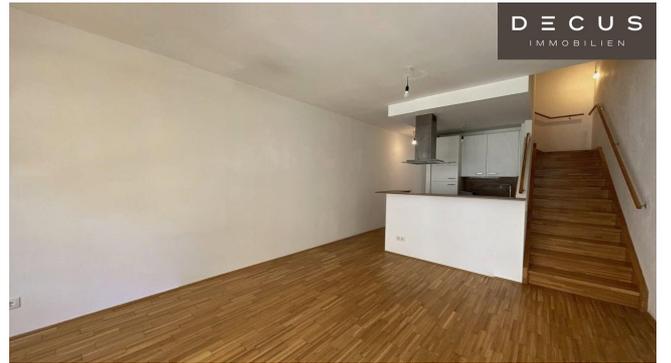
DECUS  
IMMOBILIEN



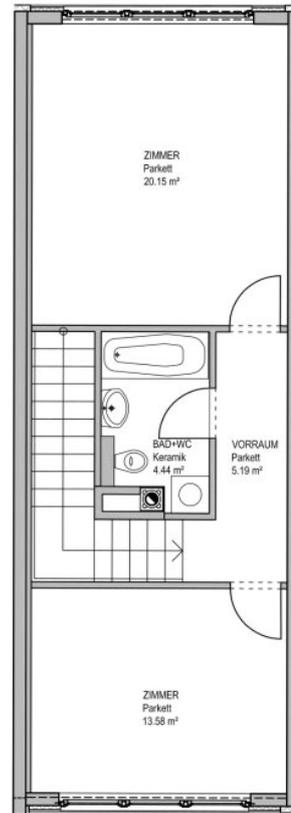
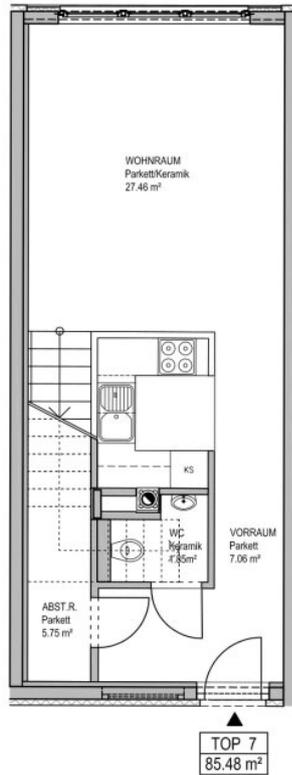
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



**HILSCHERGASSE**



**INNENHOF**

**1. OBERGESCHOSS**

**2. OBERGESCHOSS**

## Objektbeschreibung

Die Liegenschaft befindet sich im Herzen des 12. Wiener Bezirks Meidling – einem vielfältigen, urbanen und sehr gut angebundenen Stadtteil. Nur wenige Gehminuten entfernt liegt die Meidlinger Hauptstraße, eine beliebte Einkaufsmeile mit zahlreichen Geschäften, Cafés und Restaurants, die sowohl Nahversorgung als auch städtisches Flair bietet.

Die Lage überzeugt durch eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Verkehr: Die U6-Station Niederhofstraße ist in etwa 5 Minuten zu Fuß erreichbar, ebenso der Bahnhof Meidling mit Anschluss an mehrere S-Bahn-Linien (S1, S2, S3, S4, S7 und S80), wodurch auch Fern- und Regionalverbindungen schnell zugänglich sind.

Für Freizeit und Erholung bietet die Umgebung attraktive Möglichkeiten, allen voran der nahegelegene Schlosspark Schönbrunn, der sich ideal für Spaziergänge, sportliche Aktivitäten oder kulturelle Ausflüge eignet.

### **Maisonette-Wohnung Top 1/7 – Helle 3-Zimmer-Wohnung auf zwei Etagen**

Diese lichtdurchflutete **Maisonette-Wohnung** überzeugt durch ihre durchdachte Raumaufteilung auf zwei Ebenen. Im ersten Obergeschoß befinden sich ein einladender Vorraum, ein separates WC sowie der großzügige Wohnbereich mit integrierter Kochnische. Ein praktischer Abstellraum ist platzsparend unter der Treppe untergebracht.

Im zweiten Obergeschoß erwarten Sie ein Vorraum, zwei Schlafzimmer sowie ein Badezimmer mit Badewanne, WC und einer Waschmaschine.

Ein Kellerabteil ist der Wohnung ebenfalls zugeordnet.

**Wichtig: Bis Juni 2026 wird die Wohnung vergünstigt vermietet um 1.004,61 € statt 1.409,34 € Euro brutto (jeweils ohne Heizkosten).**

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 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-/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- 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 <500m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <250m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap