

**| NASCHMARKT | 6. BEZIRK | 3 ZIMMER | BALKON |
MODERNE AUSSTATTUNG | AB AUGUST VERFÜGBAR**



Objektnummer: 1149176

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Laimgrubengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,29 m ²
Nutzfläche:	73,32 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 38,90 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,17
Gesamtmiete	1.499,68 €
Kaltmiete (netto)	1.084,00 €
Kaltmiete	1.292,44 €
Betriebskosten:	208,44 €
Heizkosten:	65,00 €
USt.:	142,24 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen

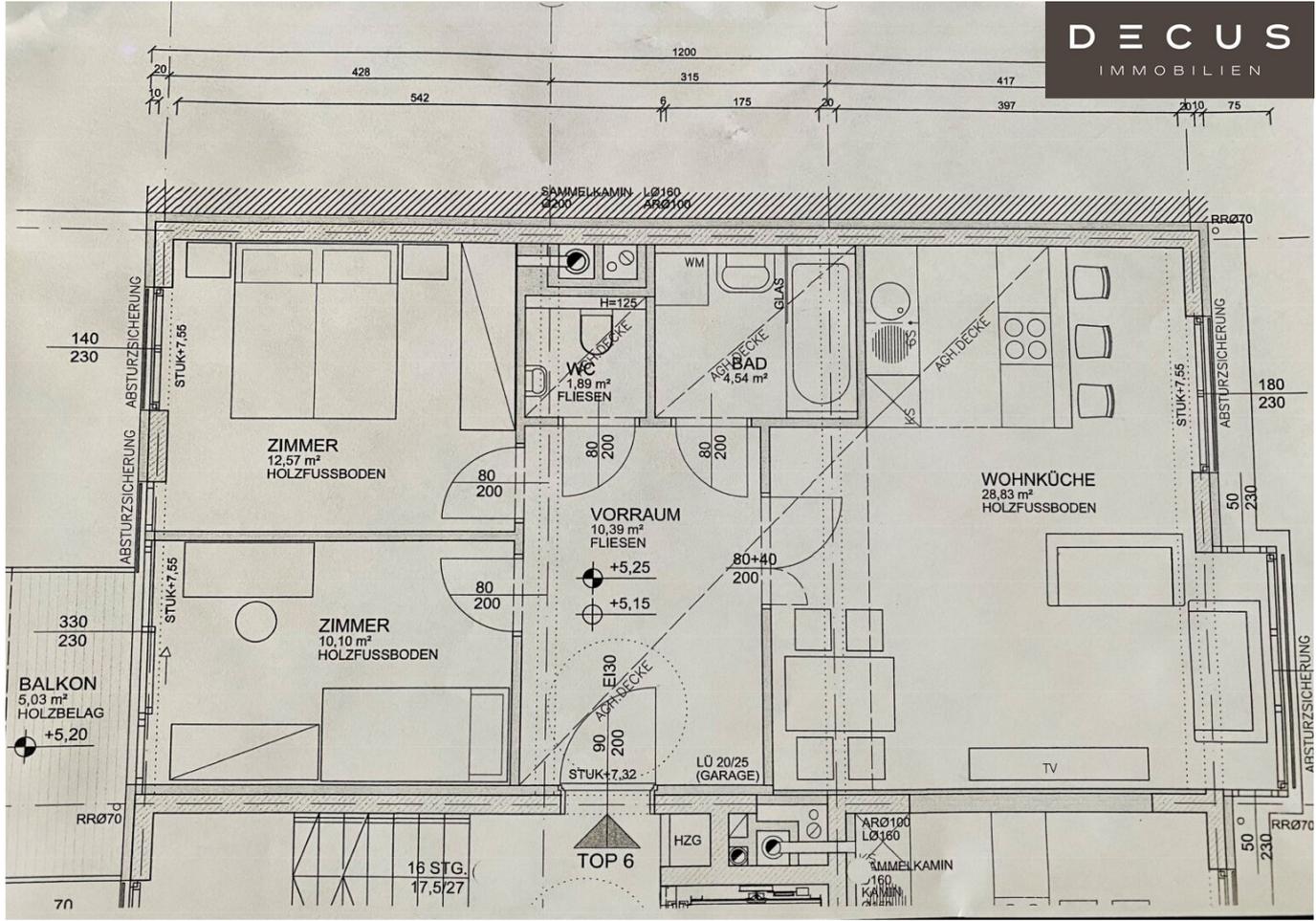












Objektbeschreibung

ÜBER DAS OBJEKT

In der begehrten Laimgrubengasse im 6. Wiener Gemeindebezirk befindet sich die ab August verfügbare Traumwohnung mit drei Zimmern.

Neben dem vorhandenen **Lift** im Gebäude, welcher den Zugang zur Wohnung besonders bequem gestaltet, gibt es zahlreiche weitere Annehmlichkeiten. Bereits beim öffnen der Wohnungstür wird man von einem großen und freundlichen Eingangsbereich empfangen. Die Wohnaufteilung ist **zentral** und gelangt man über den Vorraum in alle vorhandenen Räume. Für eine angenehme Wohnatmosphäre sorgen die **lichtdurchfluteten** und großzügig geschnittenen Räume. Insgesamt gibt es in der Wohnküche zwei **französische Balkone**, in einem Schlafzimmer einen französischen Balkon und im zweiten Schlafzimmer einen herkömmlichen **Balkon**. Zum Querlüften demnach ideal!

Der hochwertige Boden und die Küche in Hochglanzoptik, welche mit **Markengeräten** ausgestattet ist, machen die Wohnung überaus attraktiv. Besonders hervorzuheben ist neben der modernen Ausstattung außerdem die angenehme **Fußbodenheizung**, welche für eine behagliche Wärme sorgt, ohne jeglichen Platz zu beanspruchen.

Im Badezimmer befindet sich eine Duschbadewanne, ein Waschbecken, ein Waschmaschinenanschluss und ein Handtuchheizkörper. Das WC ist **separat** und verfügt ebenso über ein eigenes Handwaschbecken.

Die auf den Bildern ersichtliche Marken-Wohnwand wird mitvermietet.

Ein der Wohnung zugehöriges **Kellerabteil** bietet zusätzlichen Stauraum.

Das Heizkosten-Akonto beläuft sich monatlich auf rd. € 78,-.

RAUMAUFTeilUNG:

- Vorraum
- Wohnküche
- Badezimmer
- WC
- Zimmer
- Zimmer mit Balkon

LAGEBESCHREIBUNG:

Die Lage der Laimgrubengasse im 6. Wiener Bezirk ist äußerst günstig und bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz. Die nächstgelegene U-Bahnstation "**Kettenbrückengasse**" (U4) ist nur 5 Gehminuten entfernt. In unmittelbarer Nähe befinden sich diverse **Supermärkte** wie z.B. Billa, Spar und Hofer, die eine bequeme Versorgung mit Lebensmitteln und Haushaltsartikeln ermöglichen. Auch **Schulen** und **Kindergärten** sind im Umkreis vorhanden, so dass Familien hier optimal betreut werden können.

In der Umgebung gibt es eine hervorragende Infrastruktur mit **vielen Einkaufsmöglichkeiten** wie Supermärkte, Bäckereien und Drogerien sowie Apotheken und Postfilialen, ebenso wie Arztpraxen und ein Krankenhaus.

Aufgrund der hervorragenden Lage in zentraler Umgebung und der großzügigen Wohnraumaufteilung bietet sich dieses Objekt ideal für Familien an.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap