

**FAMILIENTRAUM | 3 ZIMMERWOHNUNG MIT  
EXTRA-KÜCHE | GROSSER SÜDBALKON | GRÜNBLICK**



**Objektnummer: 1149312**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lindenbauergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien, Simmering
Baujahr:	1996
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	88,40 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	88,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Gesamtmiete	1.412,59 €
Kaltmiete (netto)	990,00 €
Kaltmiete	1.412,59 €
Betriebskosten:	422,59 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Roswitha McGehee**

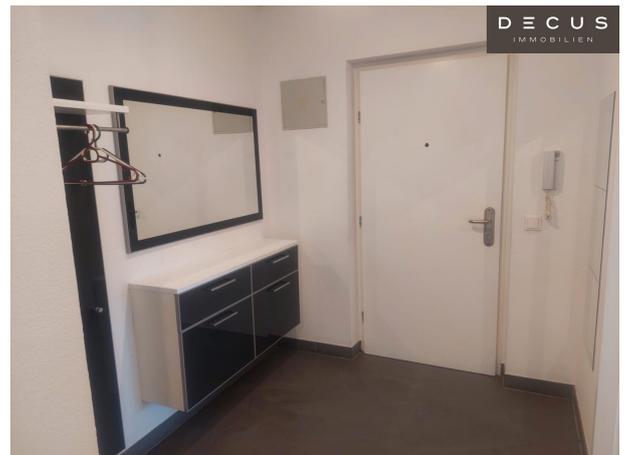
DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

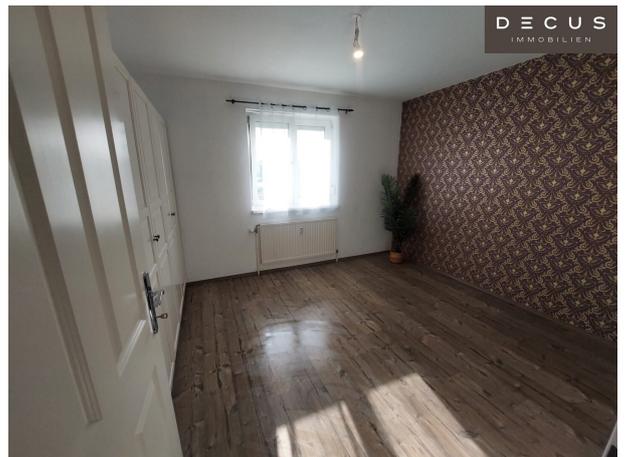
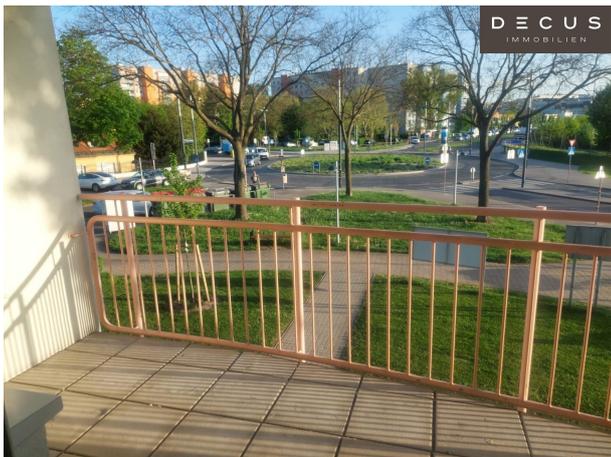
T +43 660 553 83 99  
H +43 660 553 83 99  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur







DECUS  
IMMOBILIEN

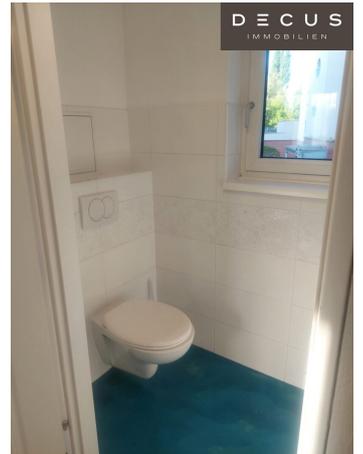


DECUS  
IMMOBILIEN

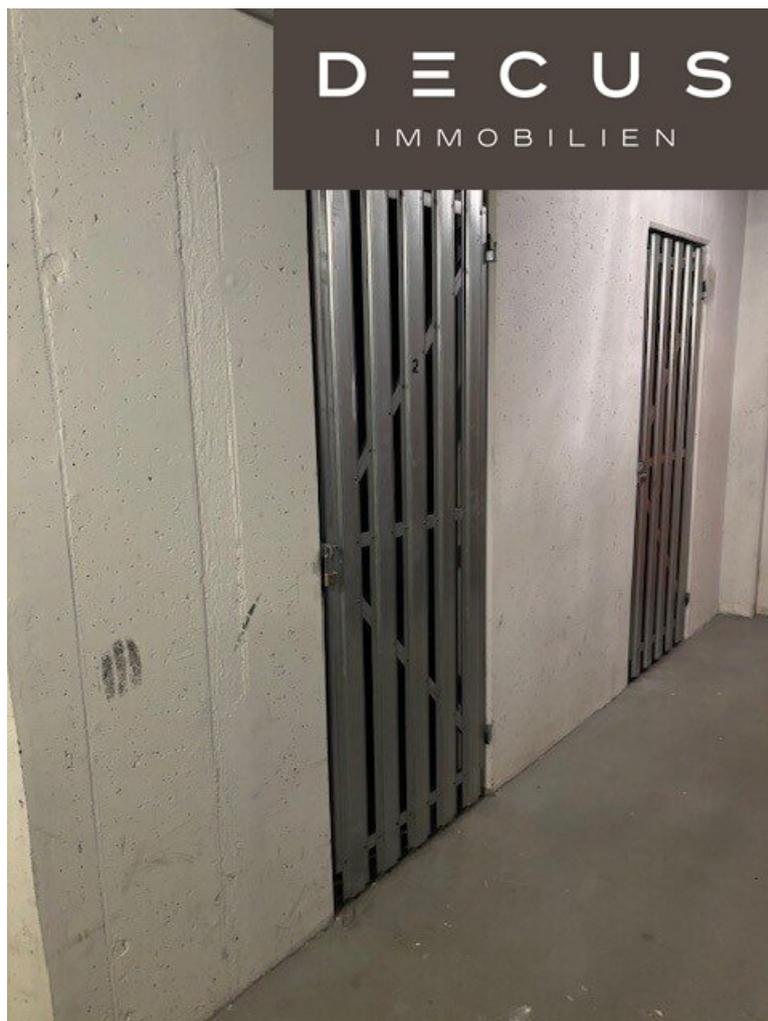


DECUS  
IMMOBILIEN









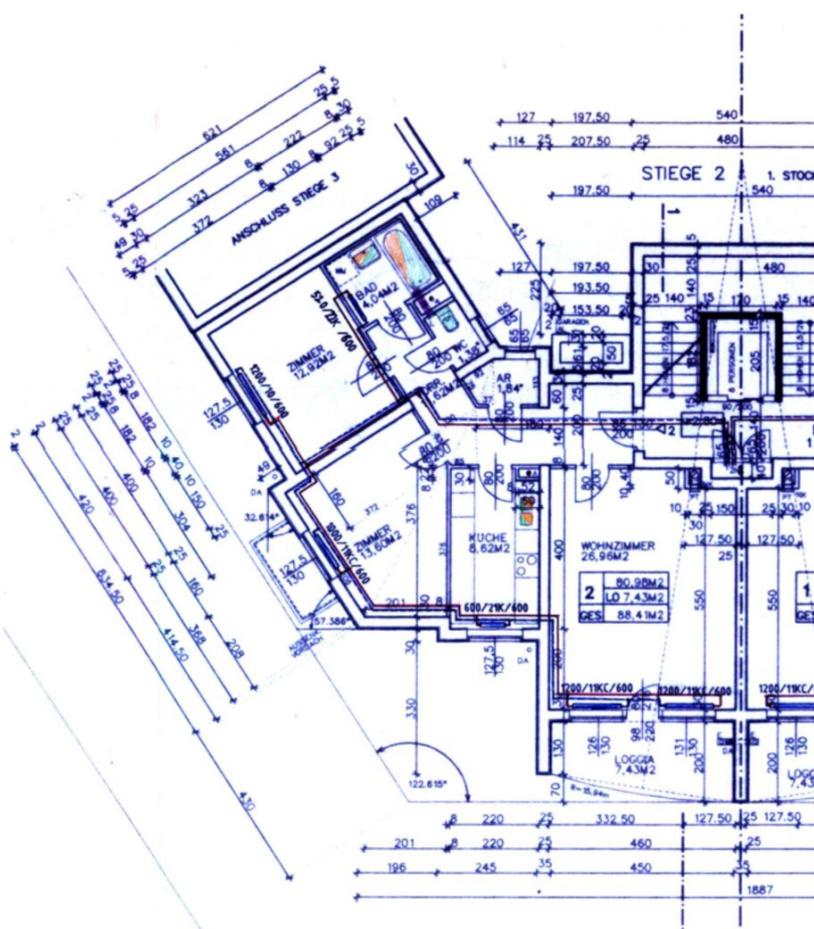
DECUS

IMMOBILIEN



1. OG

GRUNDRISS



ALLE BÄDER UND WC MIT MECHANISCHER LÜFTUNG  
+0.00 = +2.75 ÜBER WIENER NULL

EINREICHPLAN FÜR DIE ERRICHTUNG EINER WOHNHAUSANLAGE IN WIEN XI, LINDENBAUERGASSE, UNTER DER KIRCHE AUF DEM GRUNDSTÜCK NR. 1253/1 EZ 449, KAT. GEM. SIMMERING  
BAUWERBER: GEMEINNÜTZIGE BAU- WOHNUNGS- UND SIEDLUNGS-GENOSSENSCHAFT m.b.H. "SIEDLUNGS-UNION" 1222 WIEN STRASSMEYERGASSE 70

STIEGE 2 GRUNDRISS

<p>STABLBETON STAMFBETON AUSSENWÄNDE DÜRSOL DMI 25/18 - LAP + 5 CM EXPANDIERTES POLYSTYROL WOHNUNGSTRENNWÄNDE DÜRSOL DMI 25/18 - LAP STIEGENHAUS- UND GANGWÄNDE 1,25 CM GIPS-KARTONPLATTEN 3,50 CM TEL - ROOFINGPLATTE 20,00 CM MACUPHON GIPSDIELEN BETONSTEINE</p>	<p>ABFALLROHR WC # 100 DACHENTWÄSSERUNG ENKÖNUNG EINLAUF MIT GERUCHSVERSCHL. UND RÜCKSTAUPPELVERS. KANALSCHLE KÜCHENABFALLROHR # 70 THERMISCHE LÜFTUNG MECHAN. LÜFTUNG-LÜFTUNGSS. NOTKAMIN SYSTEM SCHEDEL PUTZKAMMER PUTZSCHICHT PUTZTÜRCHEN REGENSINKKASTEN SICKERSCHICHT TERRAIN ZÄHLERNSICHE KANALROHRE POLYETHYLEN LT. ZULASSUNG MA 35 ABFALLROHRE WC UND BAD # 100 ÜBER DACH ENTLÜFTET</p>
---	---



# Objektbeschreibung

## Charmante 3-Zimmer-Wohnung mit großer Südloggia ins Grüne in 1110 Wien

### Adresse:

Lindenbauergasse 15, Stiege 2, Top 2  
1110 Wien – Simmering

1. Obergeschoss mit Lift barrierefrei

## Objektbeschreibung

Willkommen in dieser großzügigen, top gepflegten 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss eines modernen Neubaus aus dem Jahr 1996. Die Wohnung besticht durch ihre durchdachte Raumaufteilung, helle Räume und der großer Loggia mit traumhaftem Blick ins Grüne. Ideal für Paare, Familien oder alle, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

## Raumaufteilung

- **2 ruhige Schlafzimmer** – ideal zum Entspannen
- **1 großzügiges Wohnzimmer** – hell und freundlich
- **Separate Küche mit Fenster** – funktional und gut belüftet
- **Badezimmer mit Badewanne**
- **Separates WC mit Fenster**
- **Abstellraum mit Fenster** – praktische Lagerfläche
- **Große Loggia** – mit Grünblick und Platz zum Genießen
- **Kellerabteil** – viel Stauraum

## Ausstattung & Zustand

- Gepflegter Neubau (Baujahr 1996)
- Sehr guter Erhaltungszustand – hochwertig saniert

- Ruhige Wohnsiedlung mit viel Grün
- Helle, freundliche Wohnatmosphäre
- Großzügiger Balkon mit Erholungsfaktor
- Großes Kellerabteil für zusätzlichen Stauraum

## Lage & Infrastruktur

Die Wohnung liegt in einer sehr beliebten, grünen Wohngegend im 11. Bezirk. Die Lage verbindet Ruhe und Erholung mit urbaner Infrastruktur:

- **Sehr gute Verkehrsanbindung:** U-Bahn, S-Bahn und Bus in unmittelbarer Nähe
- **Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und Ärzte** in Gehweite
- **Hoher Freizeit- und Erholungswert:** Parks, Donaukanal und Freizeitangebote in der Umgebung
- **Ruhige Wohngegend mit hoher Lebensqualität**

## Besonderes Extra

**Ein Garagenplatz in der Wohnanlage kann optional angemietet werden** – ideal für alle, die Wert auf Komfort und Sicherheit beim Parken legen.

## Kostenübersicht

- **Miete (netto):** € 990,00
- **Betriebskosten inkl. Rücklage:** € 422,59
- **Gesamtmiete:** € 1.412,59 monatlich  
(*exkl. optionaler Garagenplatz*)
- **zusätzliche Kosten:** Heizung und Warmwasser ca. € 50,00, Strom ca. € 50,00

## Sonstiges

Die Wohnung ist sofort beziehbar und eignet sich ideal für alle, die ein ruhiges Zuhause im Grünen mit perfekter Anbindung an das Stadtzentrum suchen.

### **Interesse geweckt?**

Gerne stehen wir Ihnen für weitere Informationen oder zur Vereinbarung eines Besichtigungstermins zur Verfügung.

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 Mag. Roswitha McGehee** unter der Mobilnummer **+43 660 553 83 99** und per E-Mail unter **mcgehee@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m  
Apotheke <500m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <3.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <250m  
Universität <2.500m  
Höhere Schule <2.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap