

**| TRAUMWOHNUNG MIT FLAIR FÜR GEHOBENE
ANSPRÜCHE | 4-ZIMMER | HERRLICHER
GRÜNRUHELAGE | STELLPLATZ| SOFORTBEZUG**



Objektnummer: 1149425

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Haymogasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	1969
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	116,00 m ²
Nutzfläche:	124,00 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	C 90,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	1.797,86 €
Kaltmiete (netto)	1.318,40 €
Kaltmiete	1.597,35 €
Betriebskosten:	278,95 €
Heizkosten:	143,84 €
USt.:	56,67 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



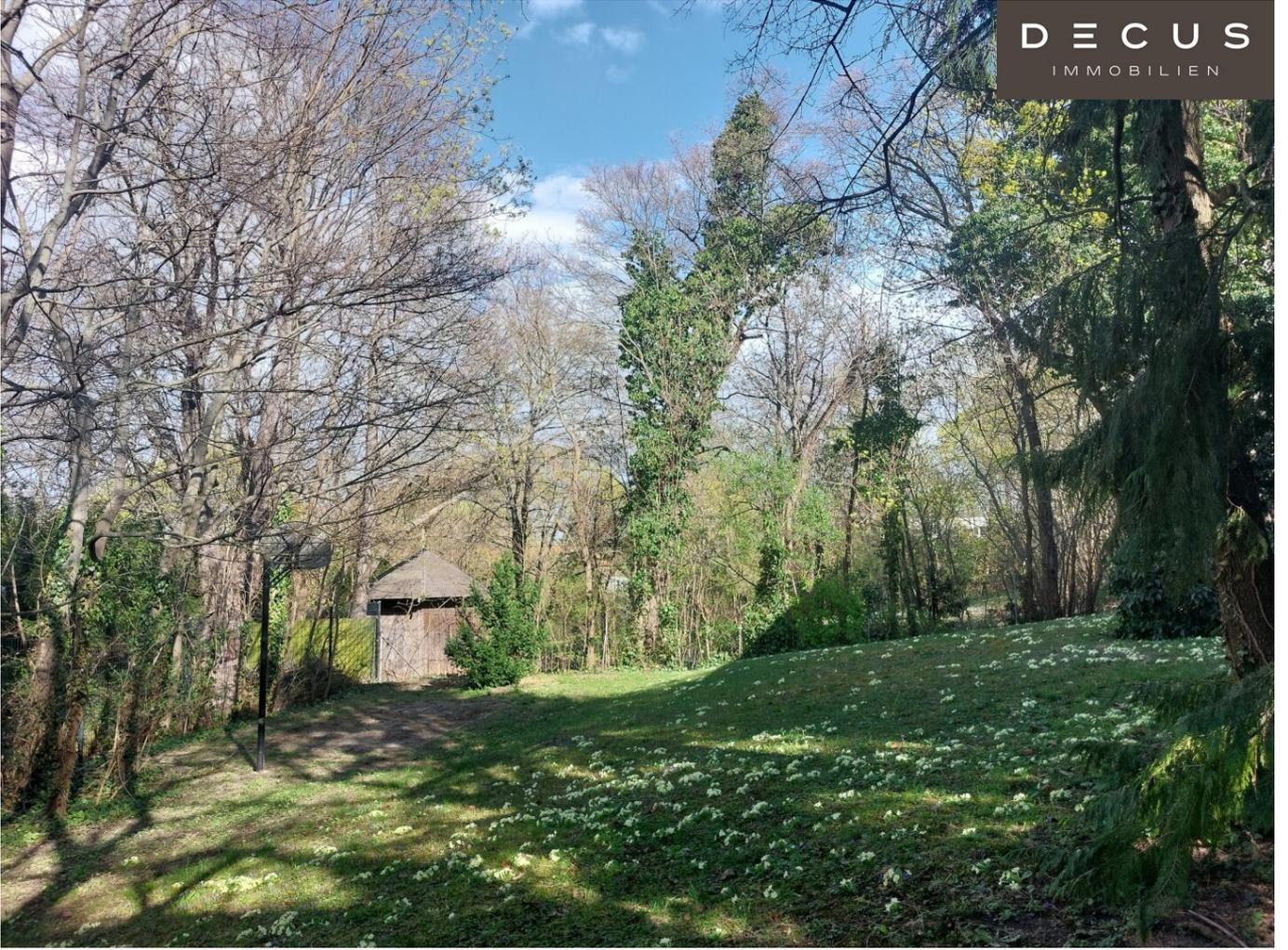
DECUS
IMMOBILIEN



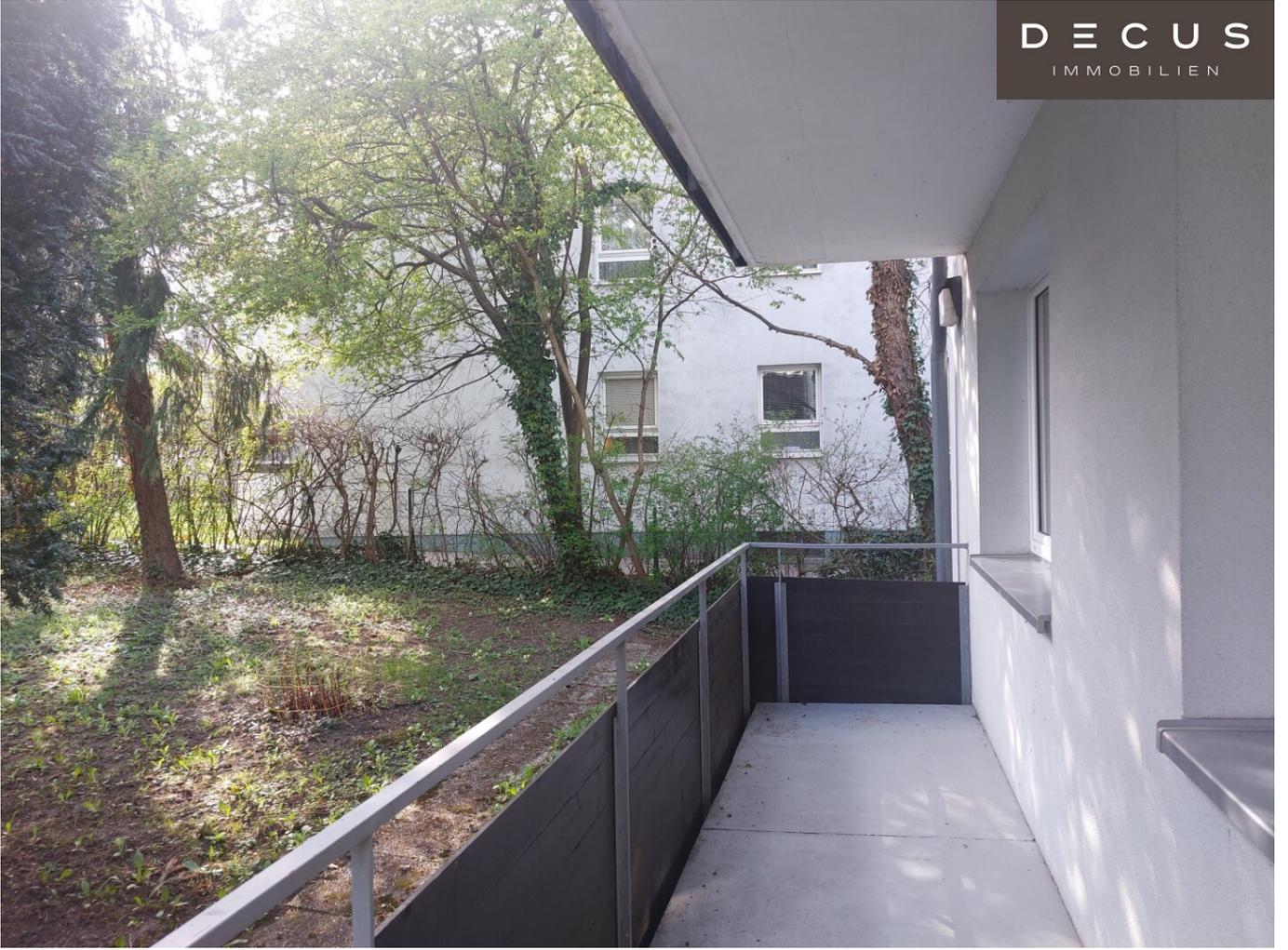
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



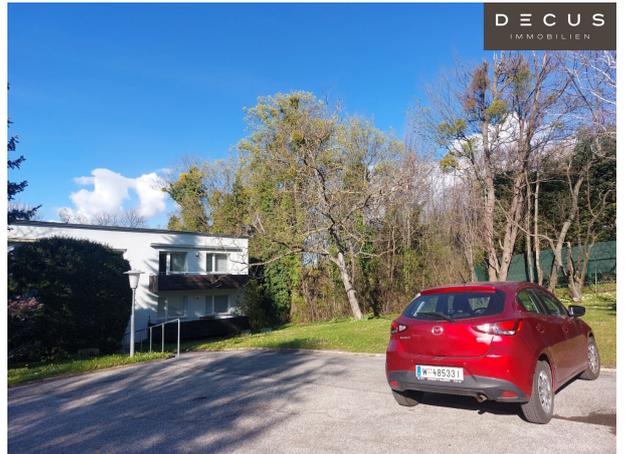
DECUS
IMMOBILIEN

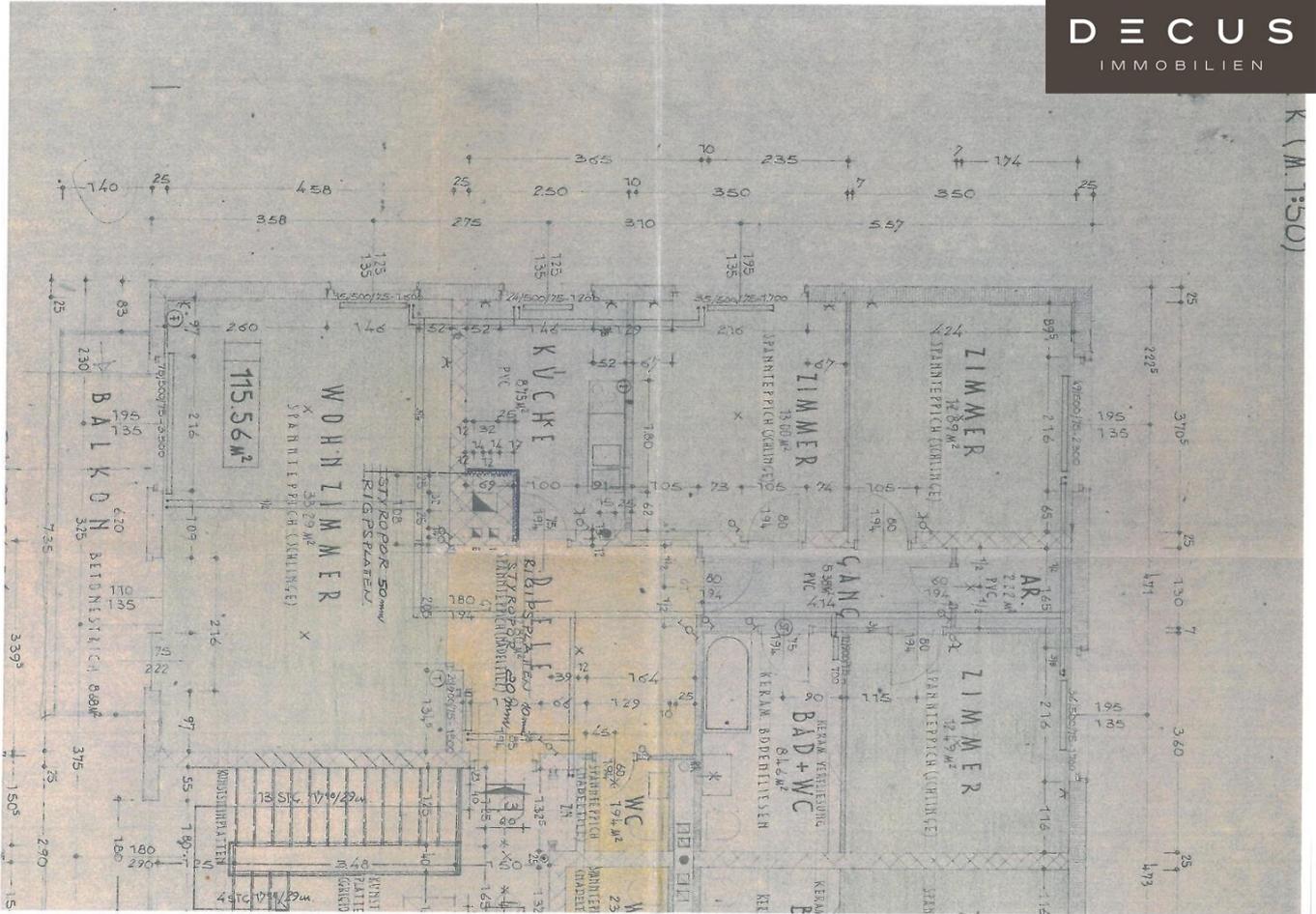


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

**DIESE CHARMANTE TRAUMWOHNUNG LÄSST KEINE WÜNSCHE OFFEN,
BESICHTIGUNGEN AB 04.08.MÖGLICH, BEI INTERESSE KÖNNEN SIE SICH
VORMERKEN LASSEN**

**Zur Vermietung gelangt eine vollsanierte und sehr gut aufgeteilte, ca. 116 m² große 4
Zimmer- Balkonwohnung inklusive neuer Einbauküche und einem Autostellplatz in
absoluter Grünruhelage im wunderschönen Wien-Mauer.**

Raumaufteilung:

Über einen großen Vorraum betritt man die **zentral begehbare** und gut geschnittene Wohnung, die aus einem Badezimmer, einem separaten WC, einem Abstellraum, einer sehr geräumigen Küche, einem Wohnzimmer mit Ausgang zum südseitigen **Balkon** und drei Schlafzimmern besteht.

Das Badezimmer ist mit zwei Waschbecken samt Spiegelschränken und Unterbauten, einer **Badewanne**, einer **Dusche**, einem WC und einer Waschmaschine ausgestattet.

Das **Wohnzimmer** und der Balkon sind nach Süden hin ausgerichtet, die **Küche** welche mit allen Geräten ausgestattet ist und das angrenzende Schlafzimmer blicken nach Westen und die beiden weiteren Schlafzimmer sind Richtung Norden zum **Gemeinschaftsgarten** hin ausgerichtet.

Als zusätzliche Abstellfläche steht Ihnen ein trockener großer **Keller** zur Verfügung. Ebenfalls ist ein Autostellplatz der Wohnung zugeteilt.

Kosten für einen Autostellplatz per Monat € 80,00 inkl. USt.

Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Die absolut ruhig gelegene Wohnhausanlage wurde 1969 erbaut und besteht aus nur **drei kleineren Häusern**, Parkplätzen und viel Grünfläche. Die zu vermietende Wohnung befindet sich im Erdgeschoss des hintersten dieser drei Gebäude, welches nur aus vier Wohneinheiten besteht.

Im ruhigen **Gemeinschaftsgarten** können Sie Ruhe vom Alltag genießen. Die Sträucher und Bäume um das Haus spenden Schatten in heißen Sommern und halten die Räume angenehm kühl.

Die Wohnung selbst wurde erst vor kurzem von Grund auf mit viel Liebe zum Detail saniert.

Das Objekt wird mittels **Ölheizung** beheizt und verfügt über eine Gegensprechanlage. Alle Fenster sind auf der Innenseite mit Jalousien bestückt.

Die Zimmer und der Vorraum sind mit hochwertigem **Echtholzparkett** ausgestattet. Küche, WC und Badezimmer sind modern verflies. Die Küche wird mit einer neuen Küchenzeile samt **Elektrogeräten** übergeben.

Das Objekt ist sowohl für Paare als auch Familien und Wohngemeinschaften bestens geeignet.

Die Heizkosten sind in der Miete inkludiert

Lage

Die Wohnung befindet sich in **besten Lage** des 23. Bezirks. Innerhalb von ca. 5-10 Gehminuten erreichen Sie die Bushaltestellen der Linien 56B, 60A und 66A. Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 60 ist ca. 500 Meter entfernt und den Bahnhof Atzgersdorf erreichen Sie innerhalb von 10-15 Gehminuten.

Im Umkreis von einem Kilometer befinden sich zahlreiche Heurigen, das Höpflerbad, das Shoppingcenter Riverside sowie der Maurer Hauptplatz mit Restaurants und Geschäften des täglichen Bedarfs.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

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 Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <750m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m
Universität <4.250m
Höhere Schule <5.500m

Nahversorgung

Supermarkt <750m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <1.000m
Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <500m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap