

**| AB SOFORT | ERSTBEZUG NACH SANIERUNG |  
SCHÖNER ALTBAU | NAHE ROCHUSMARKT | KEINE WGS  
| BESICHTIGUNGEN MÖGLICH**



**Objektnummer: 1149596**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ziehrerplatz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	191,35 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 102,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,92
Gesamtmiete	3.554,09 €
Kaltmiete (netto)	2.870,25 €
Kaltmiete	3.230,99 €
Betriebskosten:	320,90 €
USt.:	323,10 €
Infos zu Preis:	

Mietvertragserstellung: 249€ brutto

### Provisionsangabe:

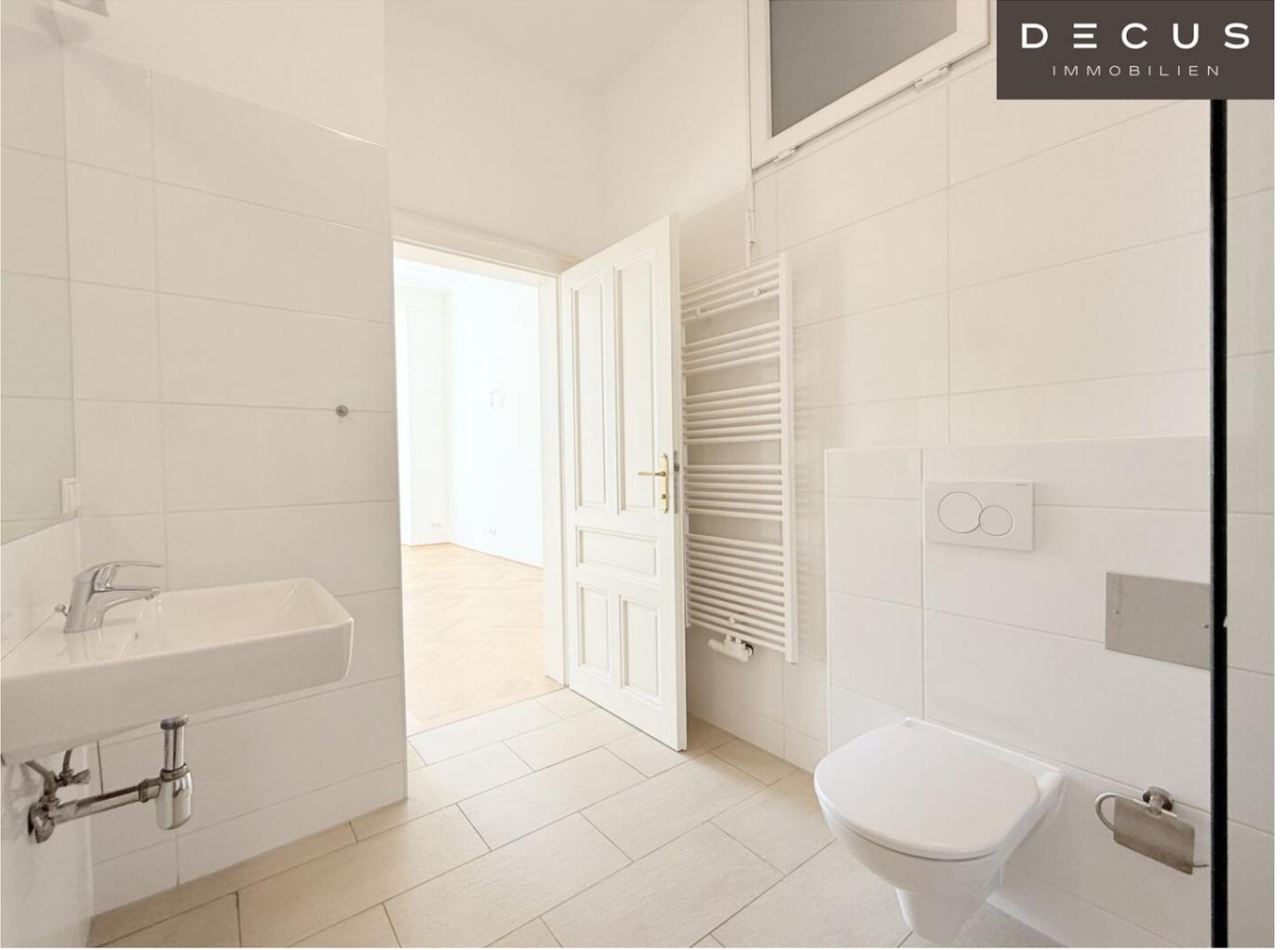
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





DECUS  
IMMOBILIEN



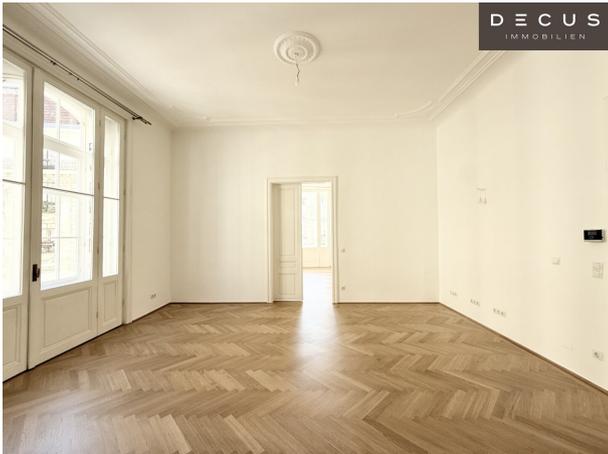
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

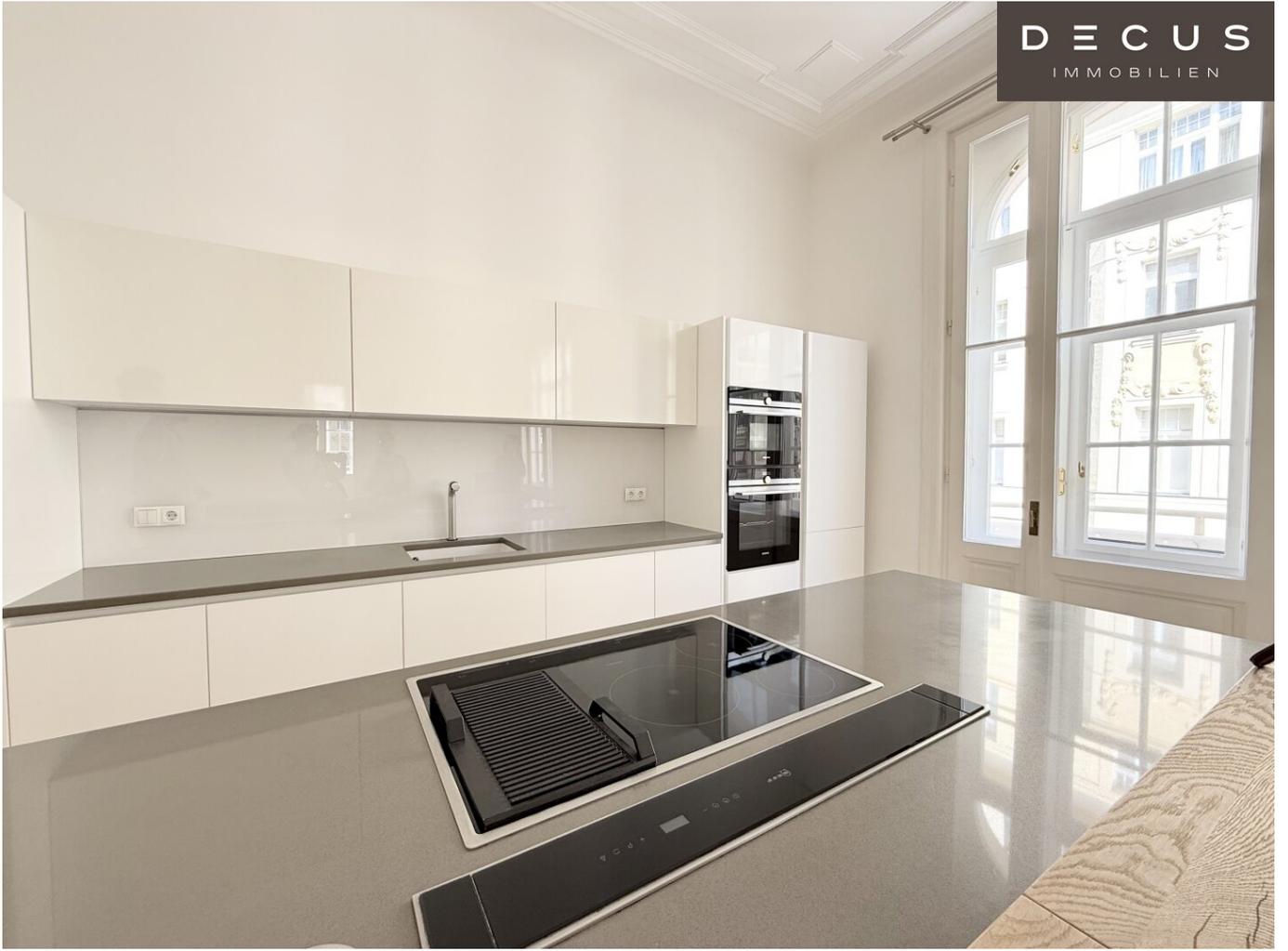


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





Flächen TOP 8  
191,35m<sup>2</sup>

Planinhalt ist symbolisch.  
Geringe Abweichungen  
zu Ausführung möglich.



## Objektbeschreibung

Traumhafte generalsanierte 4-Zimmer Altbauwohnung zur Miete!

Frisch fertig aus der Sanierung gelangt Wiener Altbaucharme in die Vermarktung.

Die Wohnung teilt sich auf in 4 getrennt begehbare Zimmer sowie einer großen Wohnküche mit neuer Küche. Zwei Bäder mit jeweils einer Dusche, sowie im Größeren auch einer Badewanne, und zwei Abstellräume vervollständigen das Gesamtpaket dieser Wohnung!

Die Fenster verfügen straßenseitig über schöne französische Balkone - zusätzlich gibt es in den Innenhof ausgerichtet auch eine kleine Loggia mit etwa 1,5m<sup>2</sup>.

Ein Kellerabteil gibt es nicht.

Seitens des Eigentümers werden keine WGs gewünscht.

Bitte beachten Sie, dass zur Anmietung der Wohnung das 2,5-fache der Miete als Haushaltsnettoeinkommen vorgewiesen werden muss.

Die Wohnung wird auf 3 Jahre befristet vermietet - einer Verlängerung steht bei einem guten Vertrag nichts im Wege!

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 Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <250m

Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap