

**AB OKTOBER | U1 REUMANNPLATZ | STILHAUS |
RUHELAGE | EINBAUKÜCHE**



Objektnummer: 1150136

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neusetzgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	1900
Alter:	Altbau
Nutzfläche:	76,00 m²
Zimmer:	2,50
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 140,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Gesamtmiete	928,73 €
Kaltmiete (netto)	668,80 €
Kaltmiete	844,21 €
Betriebskosten:	174,41 €
USt.:	84,52 €
Provisionsangabe:	

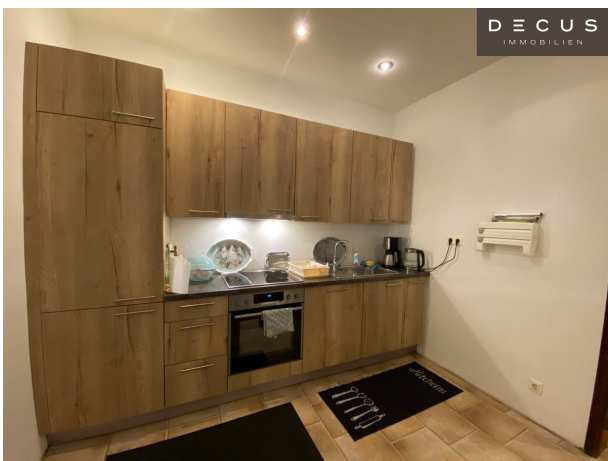
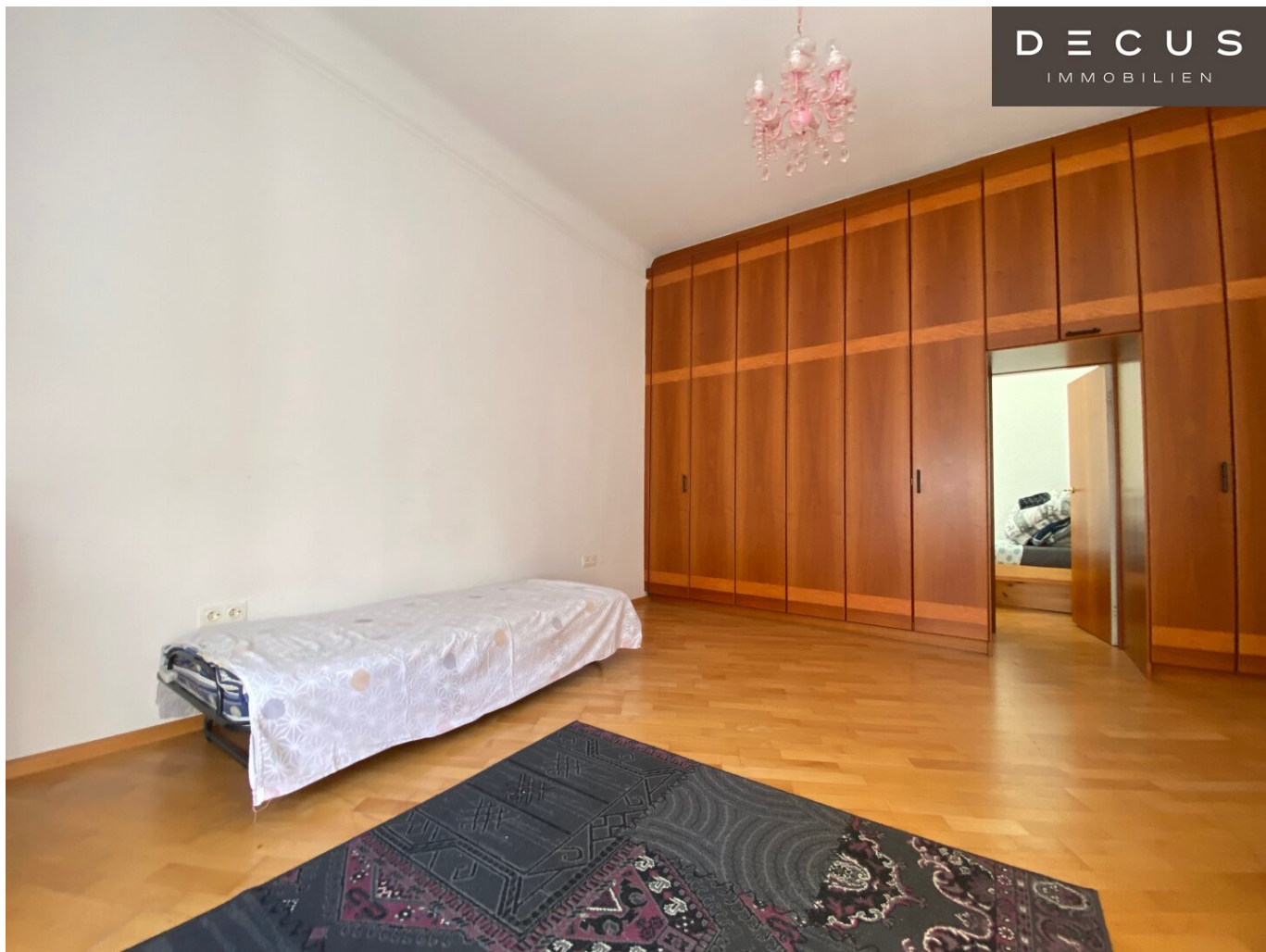
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Anna-Lena Halbeisen

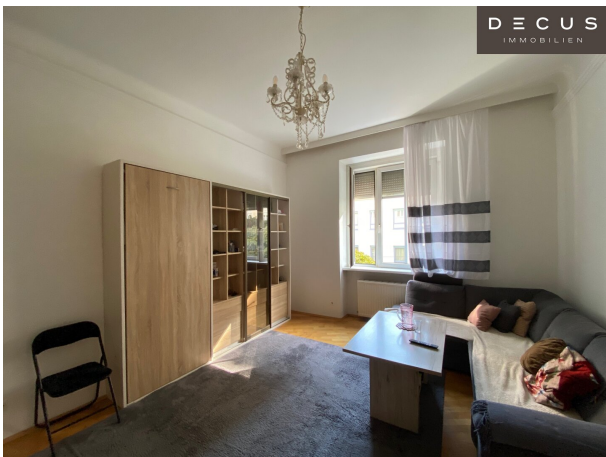
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





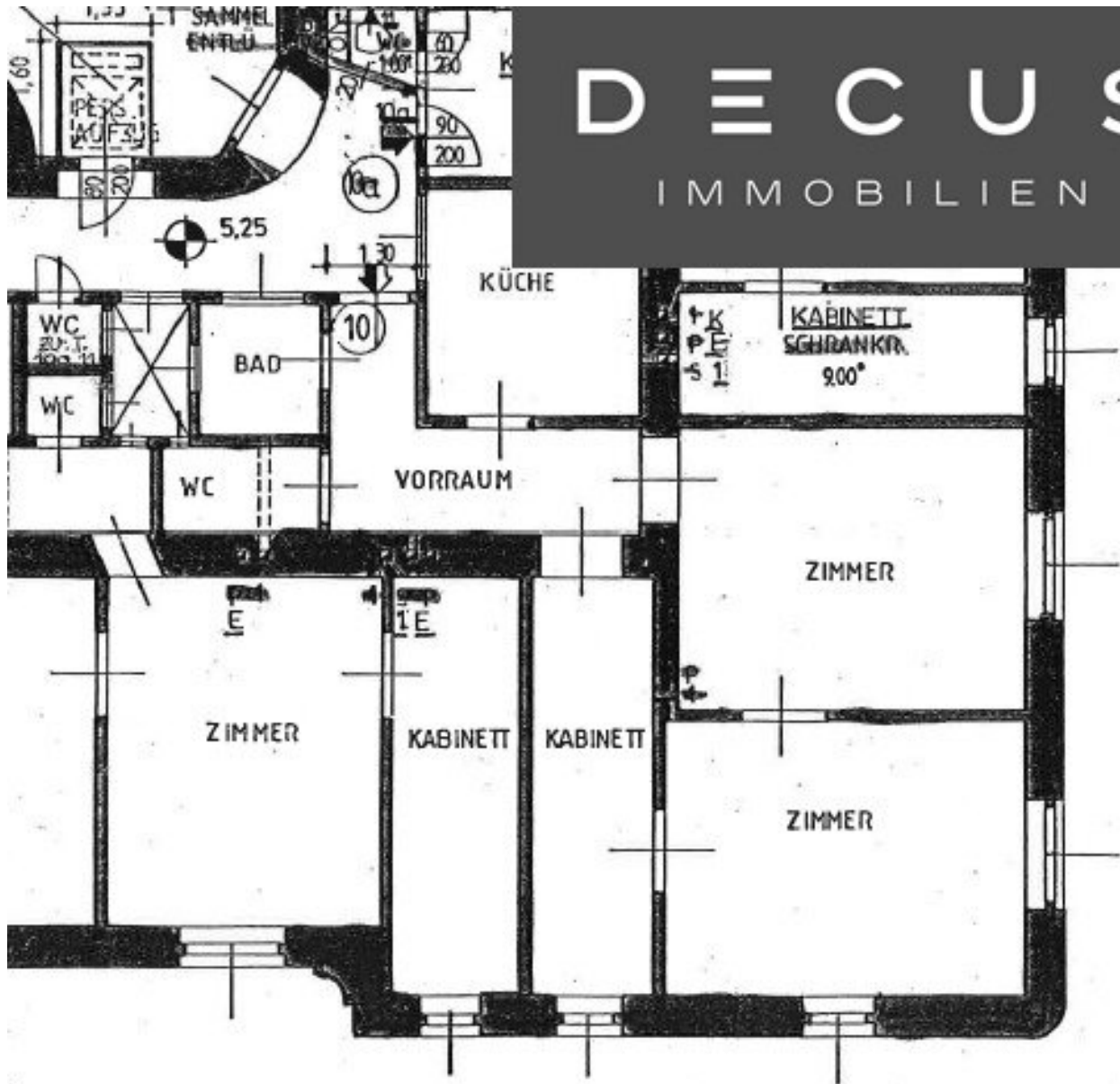
DECUS

IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Freundliche Wohnung in ruhiger Lage nahe Reumannplatz – verfügbar ab Oktober

Zur Vermietung steht eine 2,5-Zimmer-Wohnung in einer ruhigen Seitengasse des 10. Wiener Gemeindebezirks – nur wenige Gehminuten vom Reumannplatz entfernt.

Die Wohnung befindet sich im 2. Stock eines gepflegten Wohnhauses mit ruhigem Innenhof und Personenaufzug.

Raumaufteilung – Top 10:

- Vorraum / Eingangsbereich
- Badezimmer mit Dusche, WC und Handwaschbecken
- Separate, voll ausgestattete Küche
- Helles Wohnzimmer
- Schlafzimmer mit angrenzendem, kleinem Kabinett mit Fenster – ideal als Homeoffice, begehbarer Kleiderschrank, Abstellraum

Küche und Badezimmer sind verflies. Die Beheizung erfolgt mittels Gasetagenheizung.

Lage & Infrastruktur:

Die Wohnung überzeugt durch ihre ausgezeichnete Lage mit optimaler Anbindung:

U1-Station Reumannplatz ist in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar – von dort gelangen Sie rasch ins Stadtzentrum, zum Hauptbahnhof oder zum Thermalbad Oberlaa.

In der nahegelegenen Fußgängerzone Favoritenstraße finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und alle Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Weitere Informationen:

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

- Mietdauer: befristet auf 3 Jahre
- Kündigungsverzicht: 18 Monate
- Kündigungsfrist: 3 Monate
- Abwicklungshonorar Hausverwaltung: € 180,- (brutto)

Zusätzliche Kosten:

Die angegebenen Mietkosten verstehen sich exklusive der Kosten für Heizung, Warmwasser

und Strom.

Einkommensnachweis:

Bitte beachten Sie, dass für die Anmietung ein monatliches Netto-Haushaltseinkommen von mindestens dem 2,5-Fachen der Gesamtmiete erforderlich ist.

Leistungen wie AMS-Gelder oder sonstige Sozialleistungen können leider nicht berücksichtigt werden.

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <2.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap