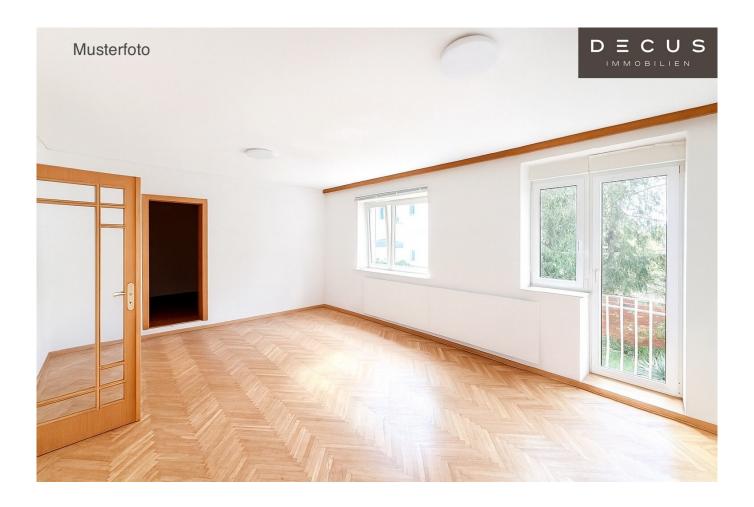
# DOPPELHAUSHÄLFTE MIT POTENZIAL | SANIERUNGSBEDÜRFTIG | NÄHE ROSENHÜGEL



Objektnummer: 1150751

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

### Zahlen, Daten, Fakten

Adresse Deißenhofergasse

Art: Haus - Doppelhaushälfte

Land: Österreich PLZ/Ort: 1230 Wien

Baujahr: 1930

Wohnfläche: 139,00 m² Nutzfläche: 139,00 m²

 Zimmer:
 5,50

 Bäder:
 1

 WC:
 2

 Balkone:
 2

**Garten:** 157,00 m<sup>2</sup> **Keller:** 34,80 m<sup>2</sup>

Heizwärmebedarf: E 136,50 kWh / m<sup>2</sup> \* a

Gesamtenergieeffizienzfaktor:G 4,14Gesamtmiete1.900,00 ∈Kaltmiete (netto)1.900,00 ∈Kaltmiete1.900,00 ∈

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

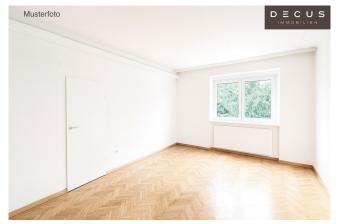
### **Ihr Ansprechpartner**



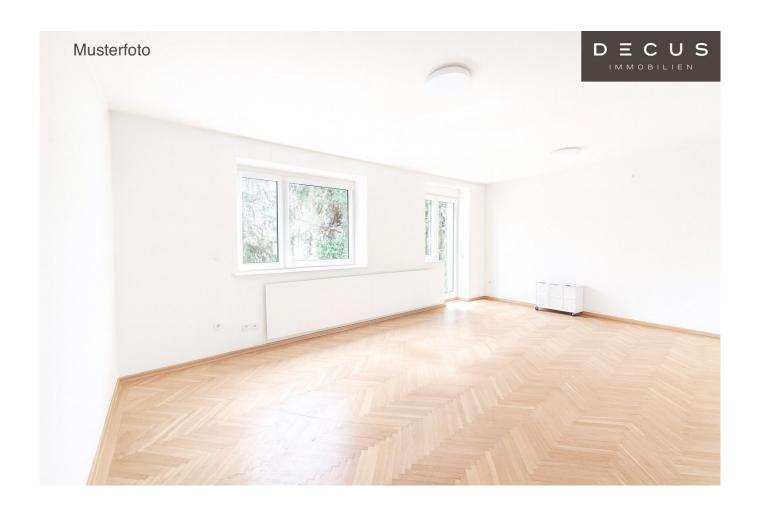
Laura Kowalczyk

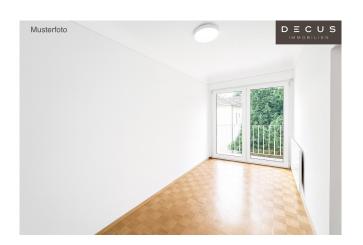
**DECUS Immobilien GmbH** 

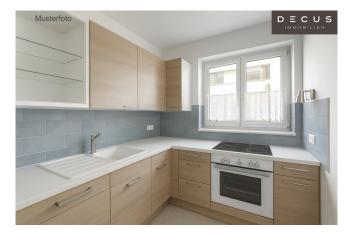










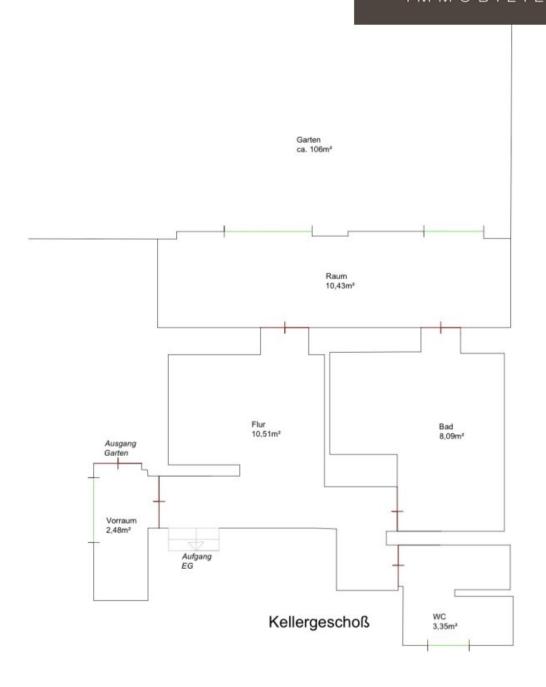






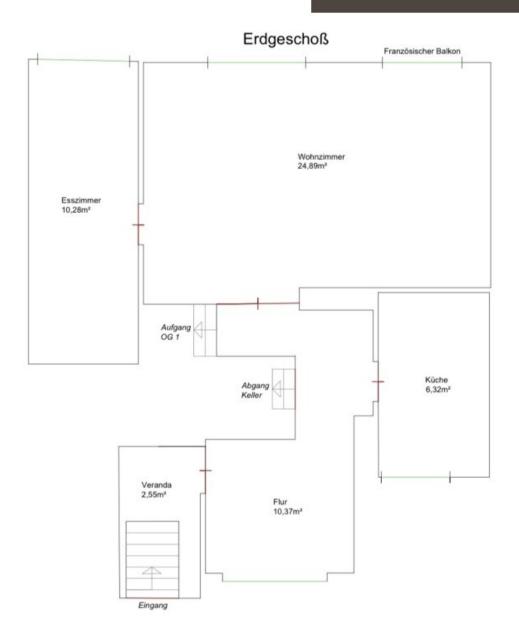
# DECUS

IMMOBILIEN



# DECUS

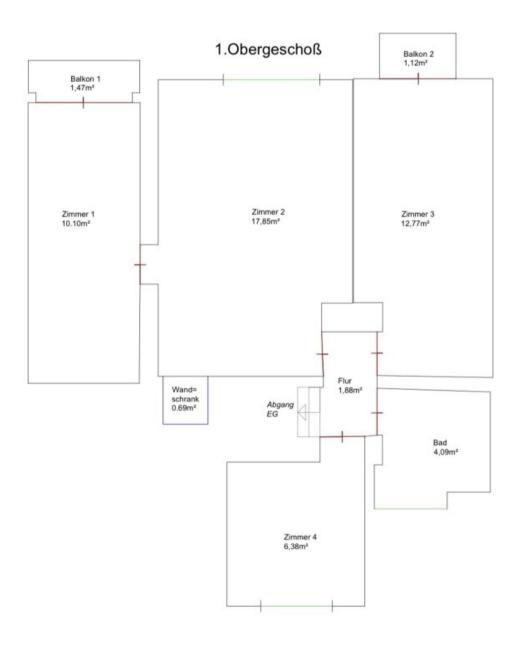
IMMOBILIEN





# DECUS

IMMOBILIEN



### **Objektbeschreibung**

#### Ein sanierungsbedürftiges Einfamilienhaus zum attraktiven Mietzins!

#### **Highlights**

- Lichtdurchflutete Räume: Die südseitige Ausrichtung sorgt für helle Räume.
- Geräumiger Garten: Bietet viel Platz für Erholung, Spiel und kreative Gestaltungsmöglichkeiten.
- Ruhige Lage: In einer idyllischen Gasse mit wenig Verkehr.
- Sanierungsbedürftig: Viel Potenzial zur individuellen Gestaltung und Modernisierung.

#### Informationen zum Objekt & Ausstattung

In einer ruhigen Wohnsiedlung im 23. Bezirk an der Grenze zum 13. Bezirk befindet sich dieses geräumige Haus mit **5,5 Zimmer** und **separater Küche**. Das Objekt welches im Jahr 1930 erbaut wurde, wird unsaniert vermietet – dadurch profitieren Sie von einem **attraktiven**, **günstigeren Mietzins** und können es nach Ihren eigenen Vorstellungen gestalten.

Es besticht durch ein **großzügiges Raumangebot** und **helle Räume**. Die **Fassade und Fenster** befinden sich in gutem Zustand. Die Wohnung ist teilweise mit elektrischen Außenrollläden ausgestattet. Der **sonnige Garten** lädt zum Entspannen und Verweilen ein und bietet Platz für vielfältige Nutzungsideen. Das Haus verfügt über 5,5 Zimmer, ein Badezimmer, eine separate Küche und einen trockenen Keller. Im Keller befindet sich ein zusätzliches WC. Einige der Räume wurden erst kürzlich mit neuen Infrarotpaneelen zur Beheizung ausgestattet.

- Wohnzimmer (EG) 24,89m<sup>2</sup>
- Esszimmer (EG) 10,28m<sup>2</sup>
- Zimmer 1 (1.OG) 10,10m<sup>2</sup> mit kleinem Balkon
- Zimmer 2 (1.OG) 17,85m<sup>2</sup>
- Zimmer 3 (1.OG) 12,77m<sup>2</sup> mit kleinem Balkon
- Zimmer 4 (1.OG) 6,38m<sup>2</sup>

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei den Bilder der Räume um Musterfotos handelt, wie diese nach einer Sanierung aussehen könnten.

#### Lagebeschreibung

Die Lage besticht durch ihre **Ruhe** bei gleichzeitig guter Anbindung an das Wiener Stadtzentrum. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen und öffentliche Verkehrsmittel sind rasch erreichbar. An der Grenze zum 13. Bezirk, in der **Nähe vom Rosenhügel**. Der 58B ist nur wenige Minuten zu Fuß entfernt, der **Bahnhof Atzgersdorf** und diverse Supermärkte sind in

wenigen Minuten mit dem Auto erreichbar.

Gesamtmiete (Pauschalmietzins inkl. Betriebskosten): € 1.900,-. Strom- und Wasserkosten exklusive. Wasser-Akonto: € 30,-/Monat (entspricht € 360,-/Jahr). Die Beheizung erfolgt über Infrarotpaneele.

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 Laura Kowalczyk unter der Mobilnummer +43 660 157 59 35 und per E-Mail unter kowalczyk@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 (It. 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 <750m Klinik <1.250m Krankenhaus <500m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m Kindergarten <500m Universität <3.250m Höhere Schule <4.500m

#### **Nahversorgung**

Supermarkt <750m Bäckerei <750m Einkaufszentrum <2.500m

#### Sonstige

Geldautomat <1.000m Bank <1.500m Post <1.500m Polizei <2.250m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <2.750m Straßenbahn <750m Bahnhof <1.250m Autobahnanschluss <2.750m Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap