

**| AB SOFORT | 6 ZIMMER | NEUWALDEGGER STRASSE |  
BÜRO | GROSSE TERRASSE | 1170**



**Objektnummer: 1151688**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Neuwaldegger Straße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1170 Wien
Baujahr:	1989
Zustand:	Voll_saniert
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	215,00 m²
Zimmer:	6
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	141,60 kWh / m² * a
Kaltmiete (netto)	2.149,84 €
Kaltmiete	2.828,63 €
Betriebskosten:	649,28 €
Heizkosten:	245,53 €
USt.:	614,84 €
Infos zu Preis:	

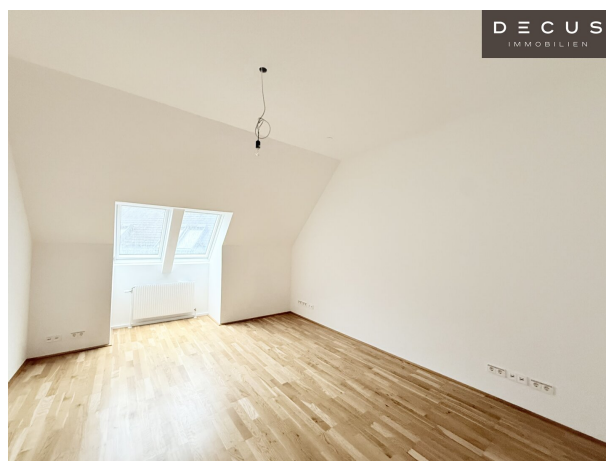
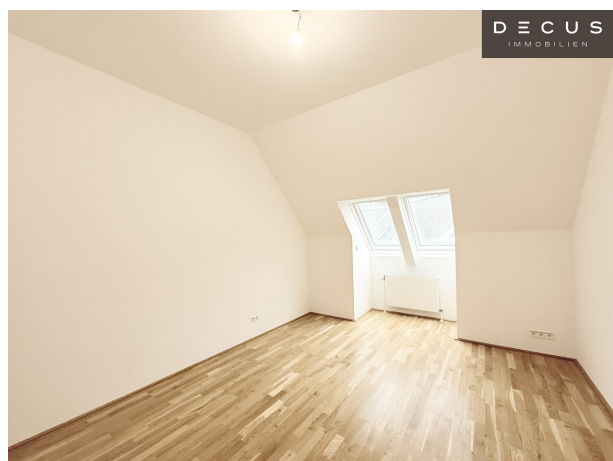
Mietvertragserstellungsgebühr: 249€ brutto

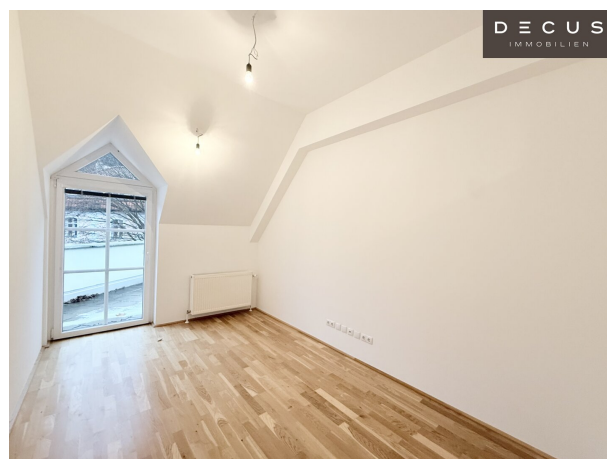
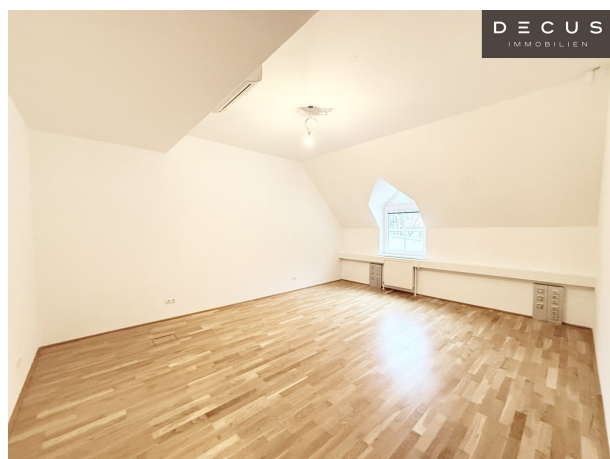
## Ihr Ansprechpartner

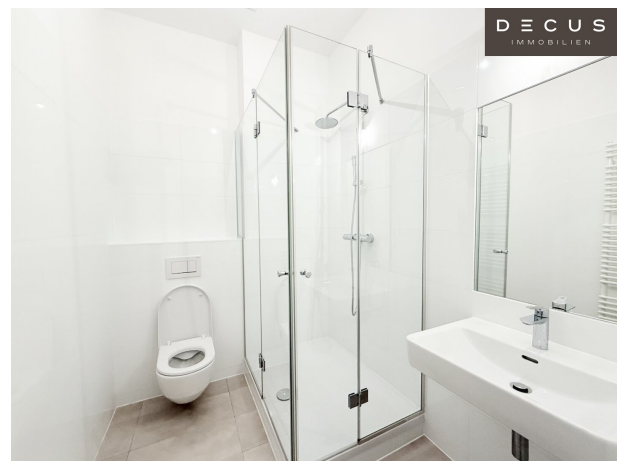
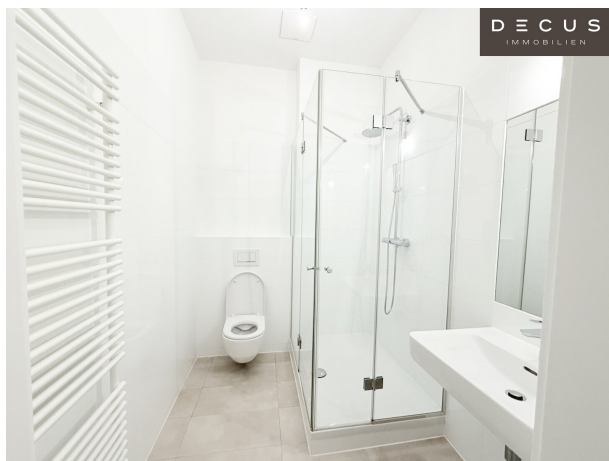
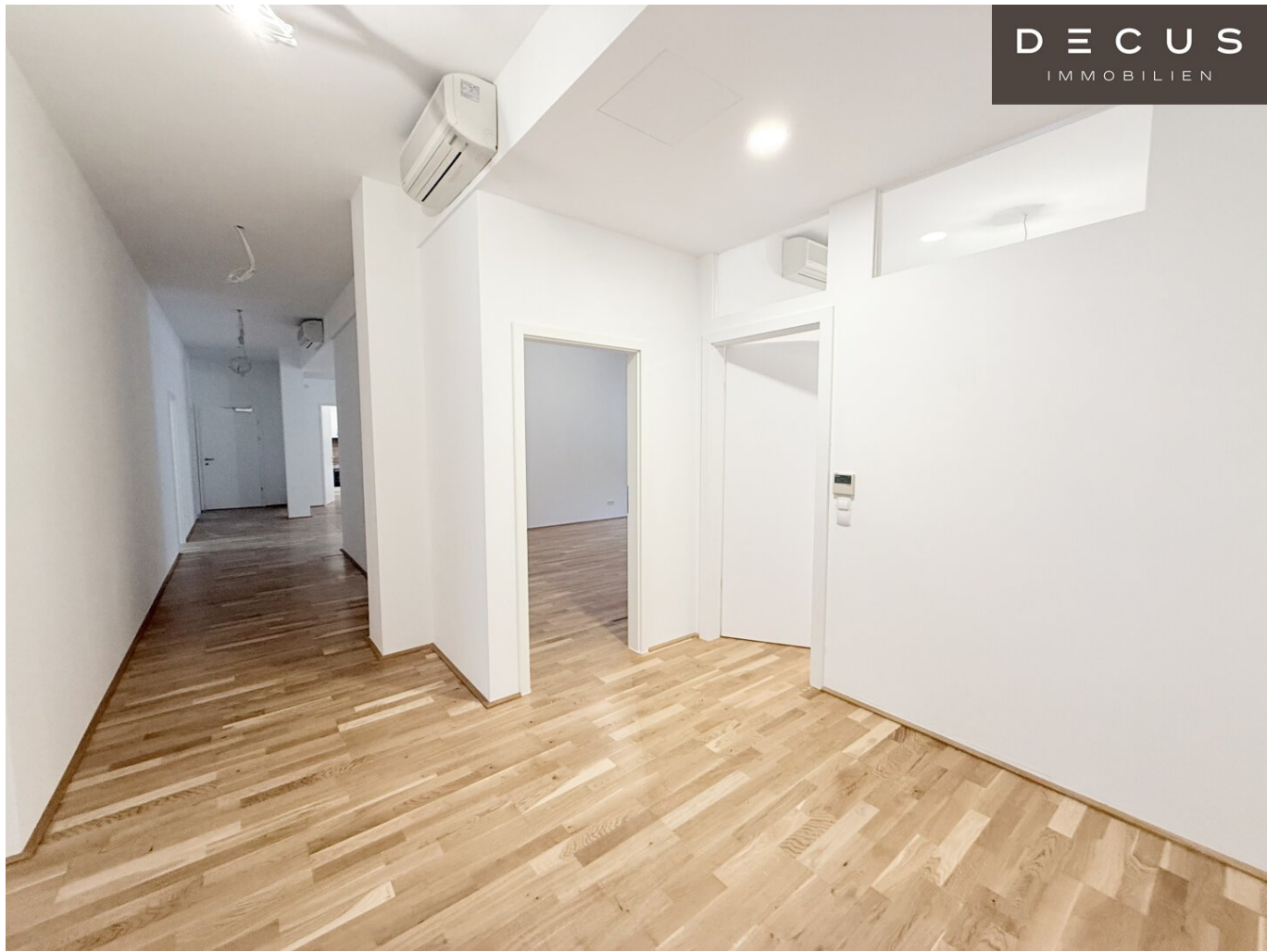


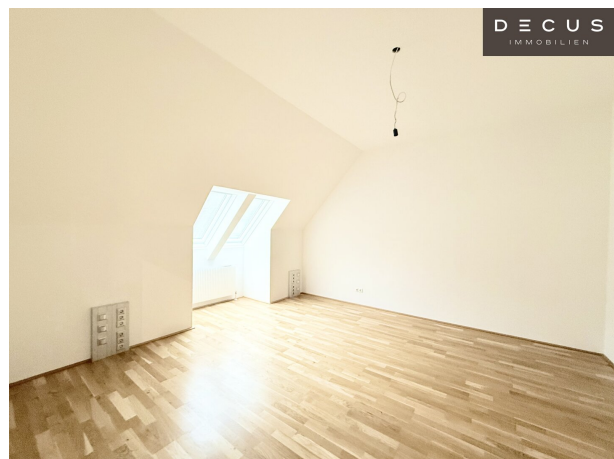
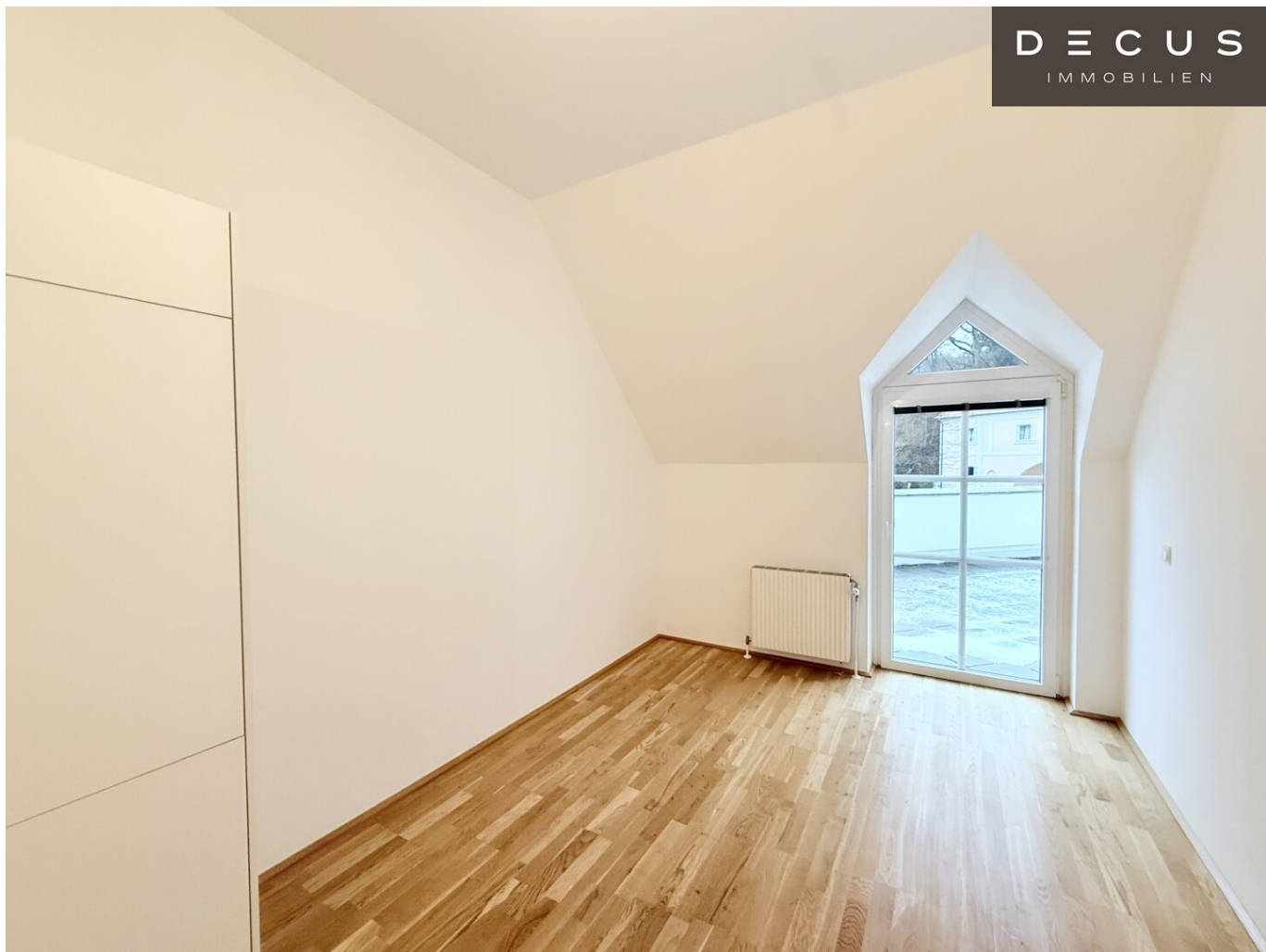
**Jasmin Heida**

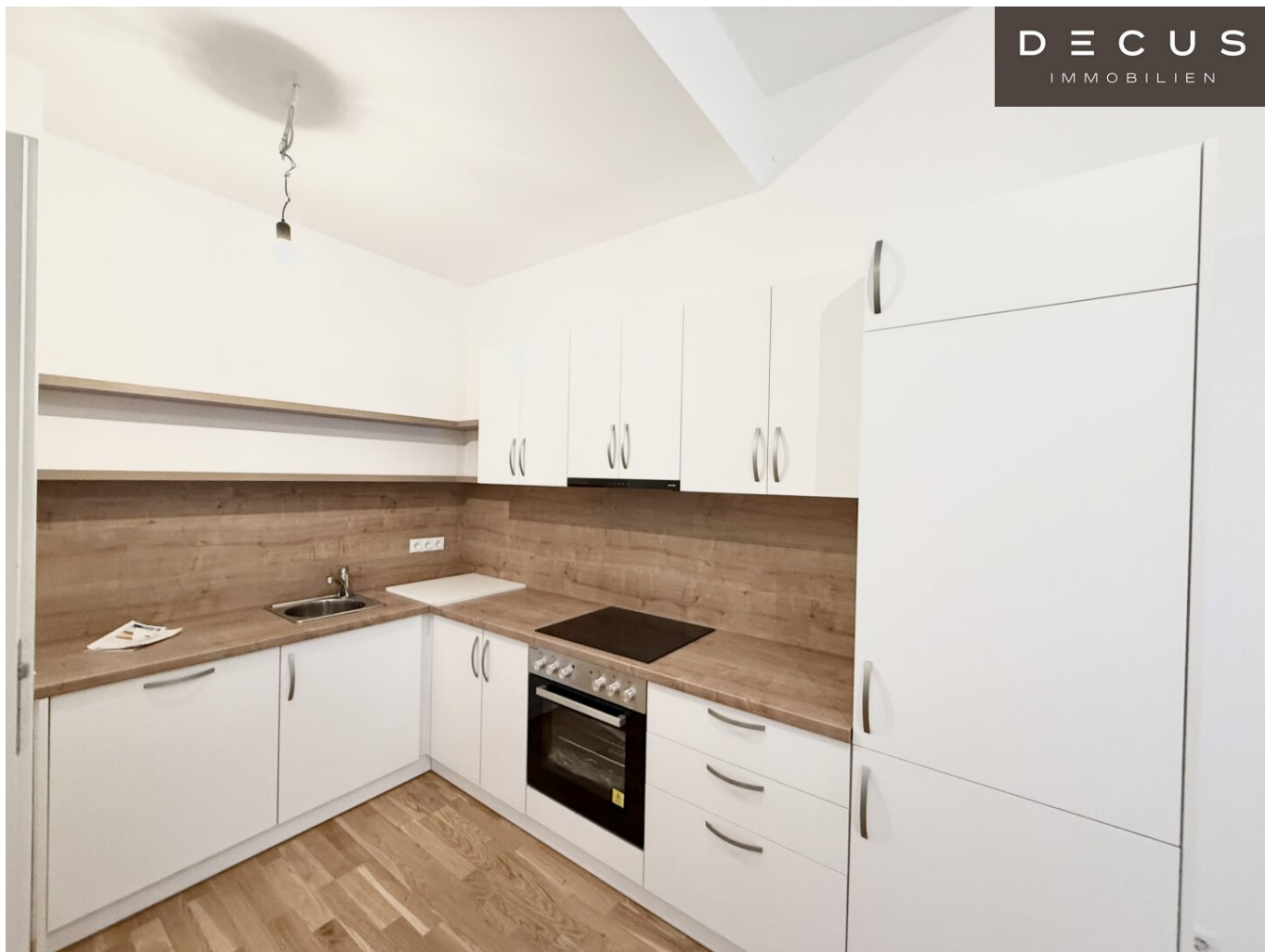
DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12  
1010 Wien











DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





Planinhalt ist symbolisch.  
Geringe Abweichungen  
zu Ausführung möglich.

Fläche Top 4:  
Terrasse 215,02m²  
Terrasse 9,15m²  
Terrasse 51,00m²



## Objektbeschreibung

### Saniertes 6-Zimmer Büro in ruhiger Lage!

Ein saniertes 6-Zimmer Büro mit neuer Küche und Bad gelangt in die Vermarktung. Das Büro hat 6 getrennt begehbare Zimmer sowie eine separate Küche.

Das Büro kann teilweise als Wohnung genutzt werden wenn gewünscht.

In den meisten Räumen ist eine Klimaanlage vorhanden.

Der Einbau eines weiteres Badezimmers ist nicht möglich.

Anlieferung vom Sparhofseitig (rechts unter großer Terrasse) - ein Schallgutachten ist vorhanden

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### 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](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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-, Keller- 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 <250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.500m  
Kindergarten <750m  
Universität <1.750m  
Höhere Schule <3.250m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.250m

### **Sonstige**

Geldautomat <2.250m  
Bank <2.250m  
Post <250m  
Polizei <2.500m

**Verkehr**

Bus <250m

Straßenbahn <250m

U-Bahn <2.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <5.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap