

**2 ZIMMER | MAISONETTE-WOHNUNG MIT TERRASSE | AB  
01.05.2026 | TOP ANBINDUNG**



**Objektnummer: 1152226**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Hasengasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2008
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	57,59 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	<b>B</b> 44,93 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	<b>C</b> 1,01
Gesamtmiete	966,24 €
Kaltmiete (netto)	674,70 €
Kaltmiete	878,40 €
Betriebskosten:	180,24 €
USt.:	87,84 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

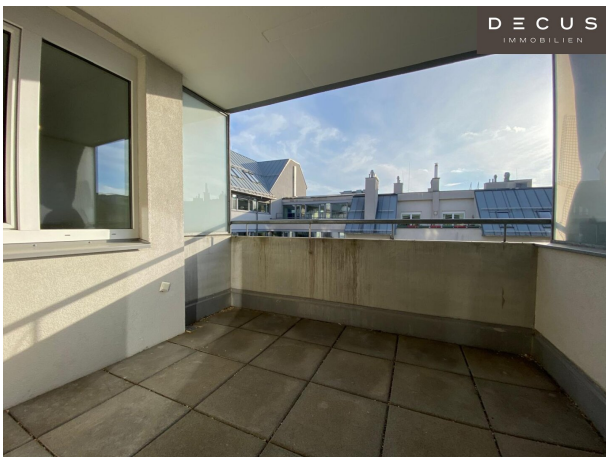


**Anna-Lena Halbeisen**

DECUS  
IMMOBILIEN

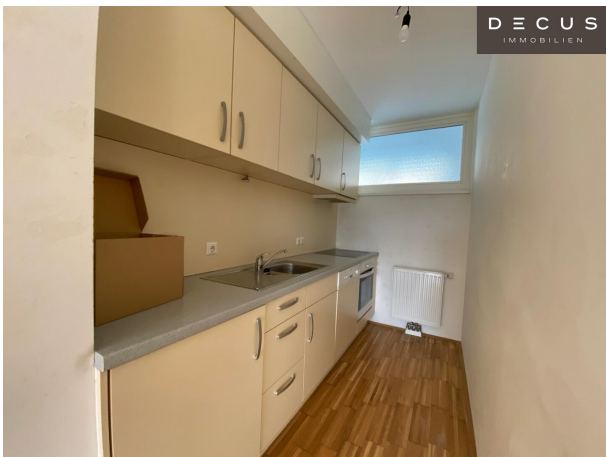
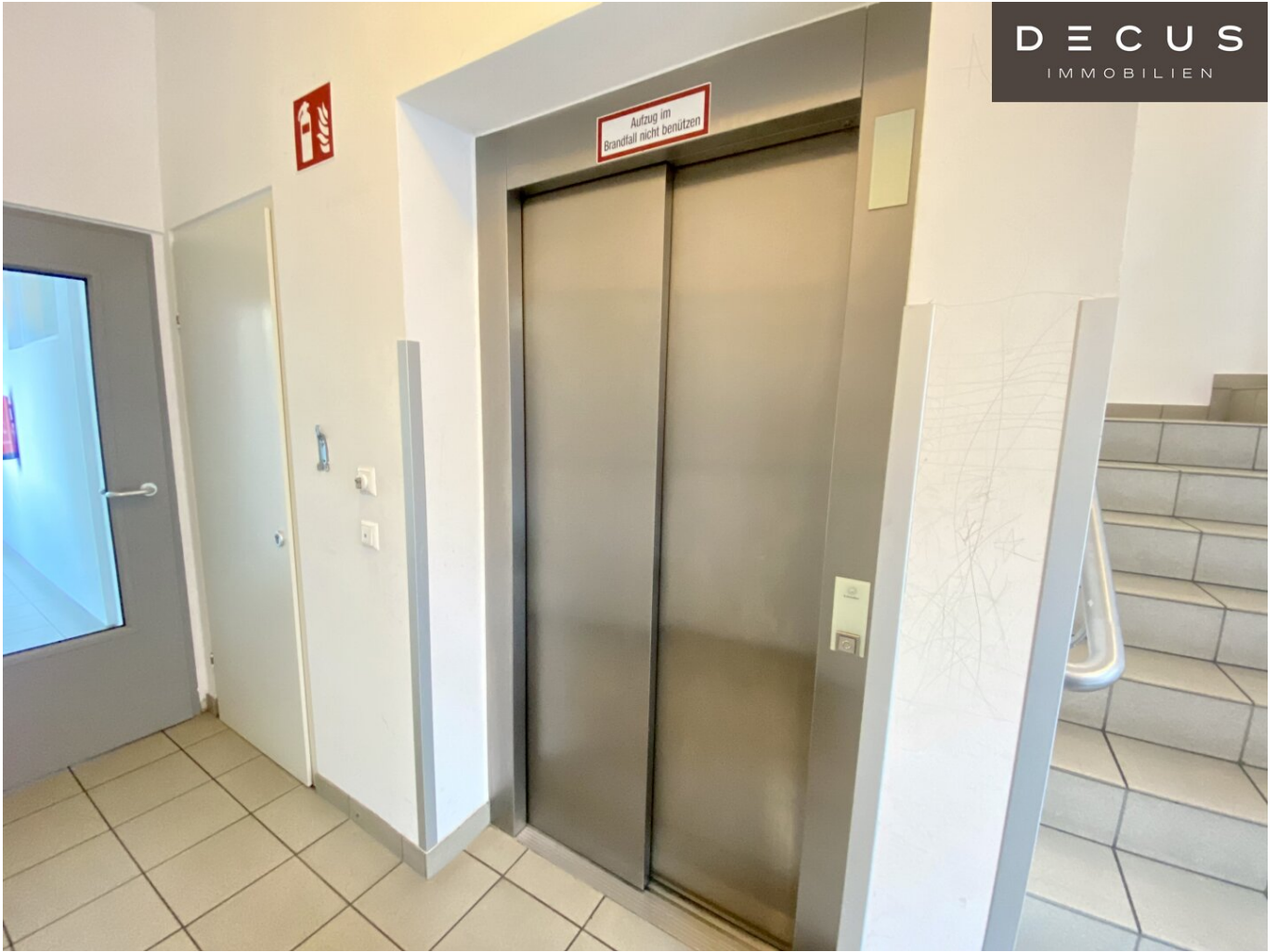


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN









# Objektbeschreibung

## MAISONETTE-WOHNUNG MIT FREIFLÄCHE: Top 36 | 2 Zimmer | 6+7. Stock

**\*\*\*Die Bilder sind Musterfotos und stammen aus einer ähnlichen Wohnung im Haus\*\*\***

### Raumaufteilung:

- Vorraum, Gang, Wohnküche, WC, WC/Bad, Abstellraum, Terrasse sowie ein Zimmer

### Lage:

Die Wohnung liegt in einer Einbahnstraße direkt neben der Laxenburger Straße. Nur einen Katzensprung entfernt (rd. 5 Gehminuten) befindet sich der belebte **Keplerplatz** mit einer großen Anzahl von Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten jeglicher Art, sowie einer **Top-Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz** (U1 Leopoldau - Oberlaa, Bus 14A Reumannplatz - Neubaugasse).

Auch der **Hauptbahnhof** befindet sich ganz in der Nähe, fußläufig etwa 10 Minuten, oder nur eine U-Bahnstation entfernt, und bietet eine Bandbreite an öffentlichen Verkehrsanbindungen, Restaurants und Geschäften.

Für eine Freizeitgestaltung im Grünen stehen etliche nahegelegene **Parks**, wie etwa der Erlachpark, Waldmüllerpark oder der Helmut-Zilk-Park zur Auswahl.

### Anfragen:

Bitte senden Sie Ihre Anfrage über das Kontaktformular – ich melde mich anschließend zeitnah mit weiteren Informationen und einem Terminvorschlag. Ich freue mich auf Ihre Anfrage!

### Sonstiges:

- Zuzüglich zu den angegebenen Kosten fallen verbrauchsabhängige Kosten für Strom, Heizung und Warmwasser an
- Abwicklungshonorar Hausverwaltung: € 349,- brutto
- Ein Tiefgaragen-Stellplatz kann bei Verfügbarkeit zusätzlich angemietet werden (ca. 110 Eur./brutto/monatl.)
- Bitte beachten Sie, dass für die Anmietung ein monatliches Nettohaushaltseinkommen von mindestens dem 2,5-Fachen der Miete erforderlich ist. Leistungen wie AMS-Gelder oder Sozialleistungen können dabei leider nicht berücksichtigt werden
- Der Wohnung ist ein Kellerabteil zugeordnet.
- Besichtigungen werden in Absprache mit dem aktuellen Mieter organisiert; gegebenenfalls können Termine erst stattfinden, sobald die Wohnung leerstehend ist.

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 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 <250m  
Apotheke <500m  
Klinik <250m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap