

**| LUFTIGE DG-WOHNUNG | NORD-SÜD AUSRICHTUNG |
NEUE KÜCHE | GARAGE | U3-STATION | AB SOFORT |**



Objektnummer: 1140225

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelminenstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Baujahr:	1997
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,00 m ²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	54,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	1,10
Gesamtmiete	949,00 €
Kaltmiete (netto)	747,75 €
Kaltmiete	930,70 €
Betriebskosten:	182,95 €
USt.:	18,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



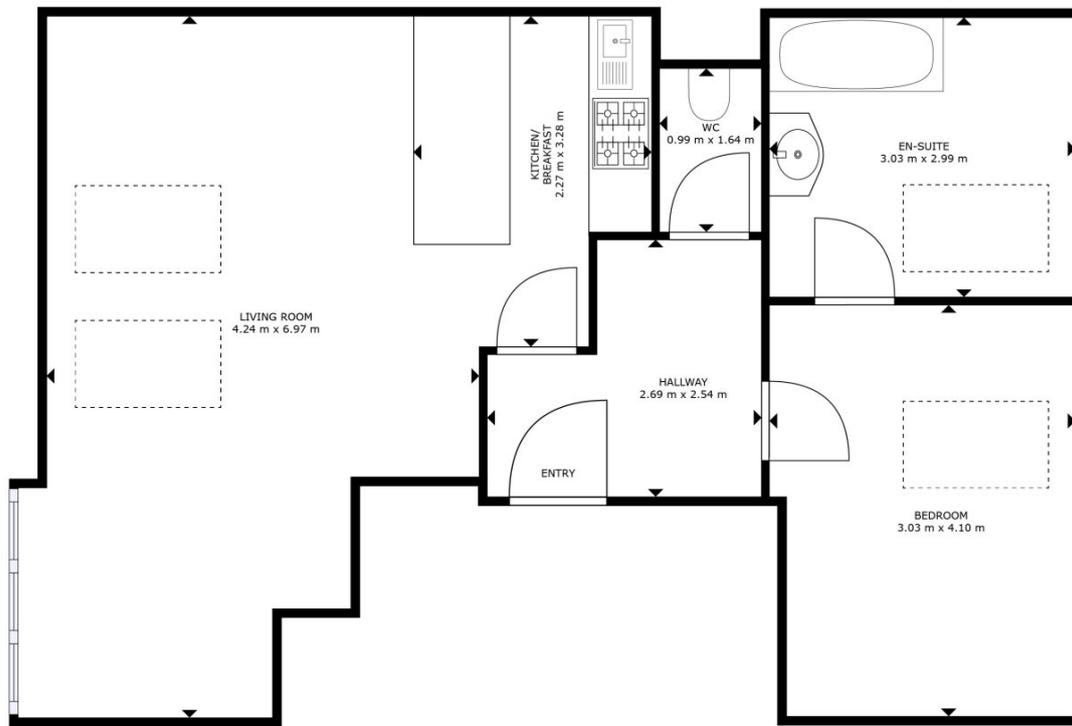
Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien









FLOOR PLAN

GROSS INTERNAL AREA
FLOOR PLAN: 59 m²
SIZES AND DIMENSIONS ARE APPROXIMATE, ACTUAL MAY VARY.

Objektbeschreibung

Zum Vermietung steht eine charmante **Dachgeschosswohnung**, welche sich in der begehrten Wilhelminenstraße in Ottakring befindet. Mit einer Gesamtfläche von ca. 59 m² bietet diese Zwei-Zimmer-Wohnung ein behagliches und komfortables Wohnerlebnis.

Der **offene Grundriss** schafft eine einladende Atmosphäre, während der hochwertige Parkettboden in der gesamten Wohnung für ein warmes und elegantes Ambiente sorgt. **Große Fenster** in Richtung Norden und Süden durchfluten den Wohnbereich mit natürlichem Licht und ermöglichen einen herrlichen **Panoramablick** über die umliegenden Dächer der Stadt.

Die Wohnung befindet sich im (obersten) **5. Stock** eines gepflegten Gebäudes und ist bequem über einen **Lift** erreichbar. Diese erhöhte Position bietet nicht nur eine angenehme Ruhe, sondern auch eine ausgezeichnete Belichtung und Belüftung.

Ein besonderes Highlight ist das Badezimmer, das über ein Fenster verfügt. Dies sorgt nicht nur für Tageslicht, sondern ermöglicht auch eine natürliche Belüftung, die zur Schaffung eines angenehmen Raumklimas beiträgt.

Die **energieeffiziente** Gestaltung der Wohnung trägt nicht nur zu einem umweltbewussten Wohnstil bei, sondern kann auch zu spürbaren Einsparungen bei den Energiekosten führen. Die gute Isolierung gewährleisten eine angenehme Temperatur in allen Jahreszeiten.

Luftige **Raumhöhen bis 3,50** Meter

Ein Parkplatz in der hauseigenen Garage kann gegen Aufpreis erworben werden.

Eckdaten:

Fläche: ca. 59 m²

Zimmer: 2

Stockwerk: 5. Stock mit Lift

Ausrichtung: Norden und Süden

Garage: gegen Aufpreis möglich

Die Lage in Ottakring bietet eine ausgezeichnete Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten in der Nähe.

Nur 3 Minuten zu Fuß (ca. 500 Meter) zur U3 Station Ottakring. Die charmanten Straßen und Plätze Ottakrings laden zum Entdecken ein und verleihen dem Viertel einen ganz besonderen Charakter.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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.

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 <500m

Apotheke <500m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <750m

Universität <1.500m

Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap