

**| VOLLMÖBLIERTE GARTENWOHNUNG IN ABSOLUTER
RUHELAGE | ERSTBEZUG NACH SANIERUNG | NAHE
WILHELMINENSPITAL**



Objektnummer: 1140367

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wilhelminenstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien,Ottakring
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	38,92 m ²
Nutzfläche:	64,24 m ²
Zimmer:	1,50
Garten:	25,39 m ²
Keller:	4,20 m ²
Heizwärmebedarf:	C 54,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,10
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	873,33 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	125,76 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH









BRUTTOINNENRAUM
STOCKWERK 1: 38,92 m²
AUSGELASSENE FLÄCHE: PATIO: 25,39 m²
INSGESAMT: 38,92 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR.

Objektbeschreibung

VOLLMÖBLIERTE 1,5-ZIMMER GARTENWOHNUNG IN BELIEBTER LAGE DES 16.BEZIRKS

Diese charmante 1,5 Zimmer-Wohnung befindet sich in der renommierten Wilhelminenstraße im 16. Bezirk und bietet Ihnen ein komfortables und gemütliches Zuhause mit einem ganz besonderen Highlight - einem eigenen Garten. Das Haus mit 16 Wohneinheiten wurde 1997 neu erbaut und befindet sich in einem einwandfreien Zustand. Ein Parkplatz in der hauseigenen Garage kann bei Bedarf angemietet werden.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von ca. 39m². Der helle Parkettboden verleiht dem Raum eine warme Atmosphäre, während die großen Fenster für ausreichend Tageslicht sorgen.

Der eigene Gartenbereich mit einer Größe von ca. 25m² ist zweifellos das Highlight dieser Wohnung. Hier können Sie im Sommer Ihre Freizeit genießen, gemütliche Grillabende veranstalten oder einfach nur in Ruhe entspannen. Dieser grüne Rückzugsort mitten in der Stadt ist selten zu finden und wird Ihnen viele glückliche Stunden bescheren.

HIGHLIGHTS:

- NEU SANIERT UND MODERNISIERT (2024)
- SCHLAFBEREICH ABGETRENNT VON WOHNZIMMER
- HOCHWERTIGE UND MODERNE MÖBLIERUNG
- GARTEN IN ABSOLUTER HOF/RUHELAGE
- VOLLAUSGESTATTETE KÜCHE
- GROSSER ABSTELLRAUM
- SOFORT EINZUGSBEREIT
- BESTE VERKEHRSANBINDUNG

RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum
- WC getrennt
- Bad mit Wanne
- Abstellraum
- Wohnküche mit vollausgestatteter Küche
- Schlafbereich
- Terrasse mit Garten

VERFÜGBARKEIT: AB SOFORT

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