

**| TEILMÖBLIERTE BALKONWOHNUNG AM  
RUDOLF-BEDNAR-PARK | U1-STATION | RUHELAGE IN  
SACKGASSE**



**Objektnummer: 1144440**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1020 Wien
<b>Baujahr:</b>	2012
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	86,49 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	92,49 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3
<b>Balkone:</b>	1
<b>Keller:</b>	6,00 m <sup>2</sup>
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 40,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	B 0,91
<b>Gesamtmiete</b>	1.890,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.747,74 €
<b>Kaltmiete</b>	1.877,07 €
<b>Betriebskosten:</b>	129,33 €
<b>USt.:</b>	12,93 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Betriebskosten: 133,83€ | Rücklage: 42,00€ | Heizkosten: 41,60€ | Gesamtbelastung: 217,43€

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

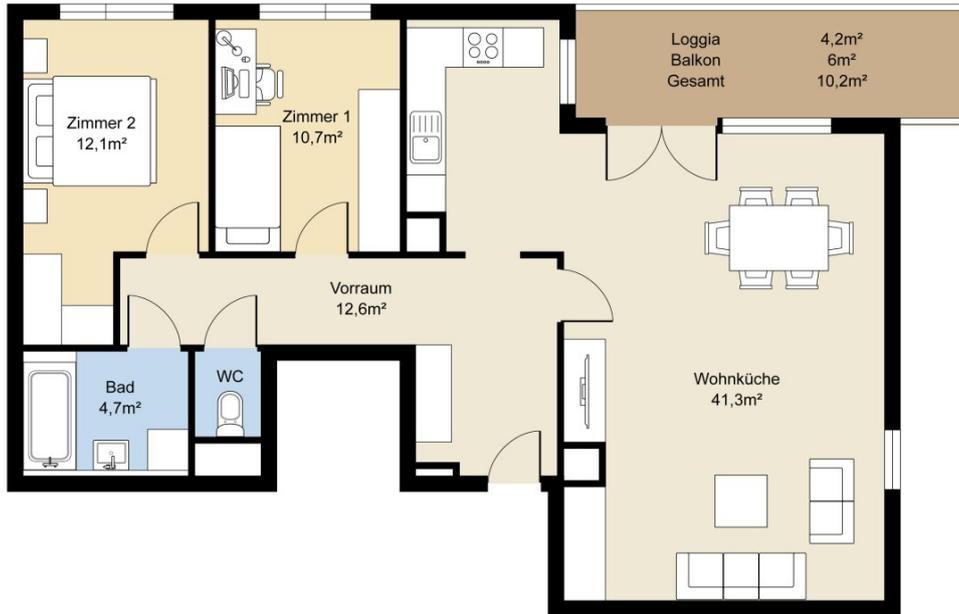


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## 3-Zimmer Wohnung am Rudolf-Bednar-Park

Diese moderne 3-Zimmer Wohnung im begehrten Nordwestbahnviertel bietet eine lichtdurchflutete Wohnküche mit ausreichend Platzmöglichkeiten für Wohn- und Essbereich. Der großzügige Balkon mit 10m<sup>2</sup> bietet einen herrlichen Blick in den Rudolf-Bednar-Park. Durch die helle und offene Raumgestaltung ist die Wohnung perfekt für Familien oder Paare, die Wert auf Lebensqualität und eine ruhige, grüne Umgebung legen. Beste Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote direkt vor der Tür.

### HIGHLIGHTS:

- Teilmöbliert
  - Schlafzimmer1 mit Doppelbett
  - Schlafzimmer2 mit Bett und Kleiderschrank
- Großzügiger Balkon/Loggia mit Parkblick und Morgensonne
- Totale Ruhelage in einer Sackgasse im 3.Liftstock
- Vollausgestattete Küche inklusive
- Große Wohnküche mit viel Tageslicht
- Eingebaute Tischlermöbel inklusive
- Tiefgaragenstellplatz gegen Aufpreis verfügbar
- Heizung durch Fernwärme (dzt. nur 41,60€ Heizkosten/Monat)

Die Möbel im Wohnzimmer dienen als Einrichtungsvorschlag und sind nicht Teil der Möblierung.

### RAUMAUFTEILUNG:

- Vorraum (12,6m<sup>2</sup>)

- Wohnküche (41,3m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 1 (10,7m<sup>2</sup>)
- Schlafzimmer 2 (12,1m<sup>2</sup>)
- Bad mit WM-Anschluss (4,7m<sup>2</sup>)
- Toilette getrennt (1,3m<sup>2</sup>)
- Außenfläche (10,2m<sup>2</sup> / Balkon 6m<sup>2</sup> + 4,2m<sup>2</sup> Loggia)

Kosten für TG-Platz in der hauseigenen Garage (optional)

Kosten pro Stellplatz/Monat: 150€ brutto inkl. BK

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. 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 (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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <500m  
Apotheke <500m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap