/ 2 ZIMMER / U-BAHN NÄHE / DG-WOHNUNG / VERFÜGBAR AB SOFORT

Objektnummer: 1144751

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Graumanngasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien
Baujahr:	2019
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	56,68 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,21 m²
Heizwärmebedarf:	B 29,85 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Gesamtmiete	1.180,15 €
Kaltmiete (netto)	925,49 €
Kaltmiete	1.072,86 €
Betriebskosten:	147,37 €
USt.:	107,29 €

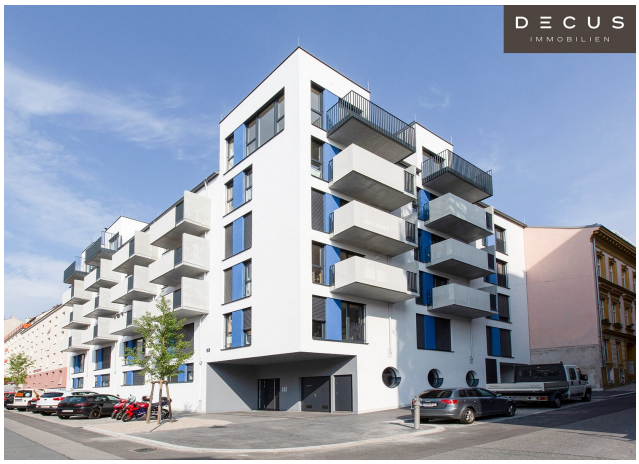
Infos zu Preis:

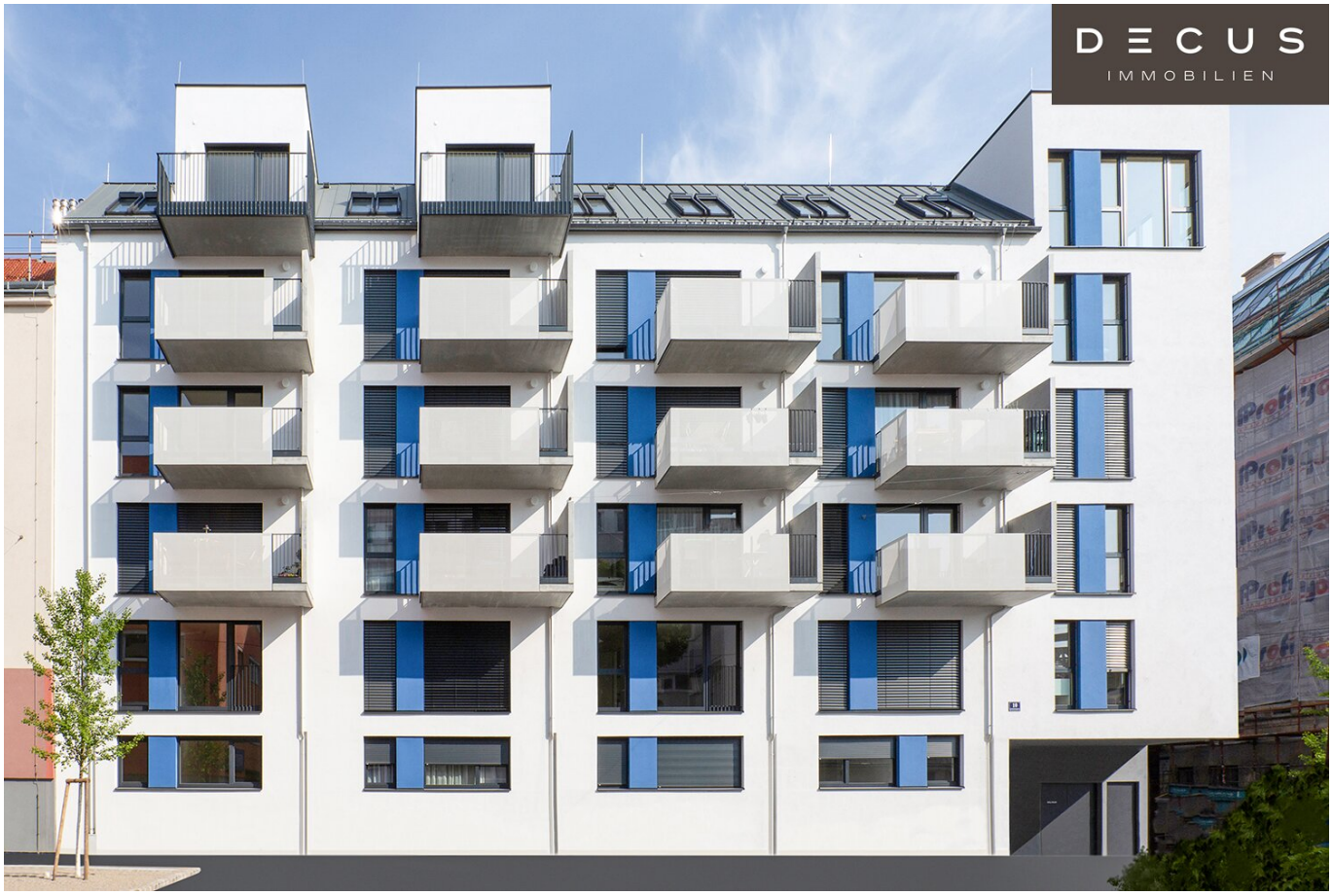
Abwicklungshonorar zuständige Hausverwaltung: 180,- EUR

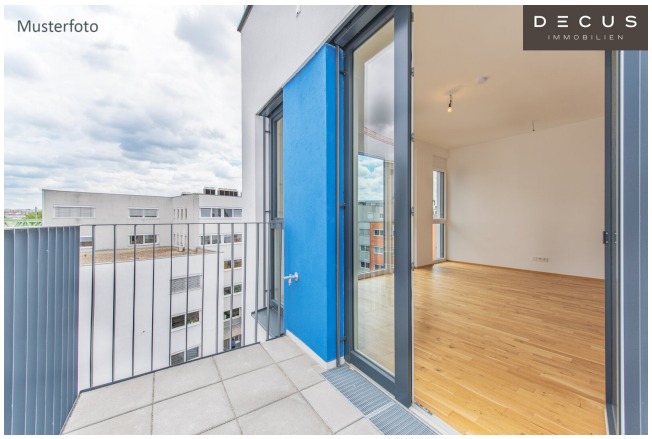
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

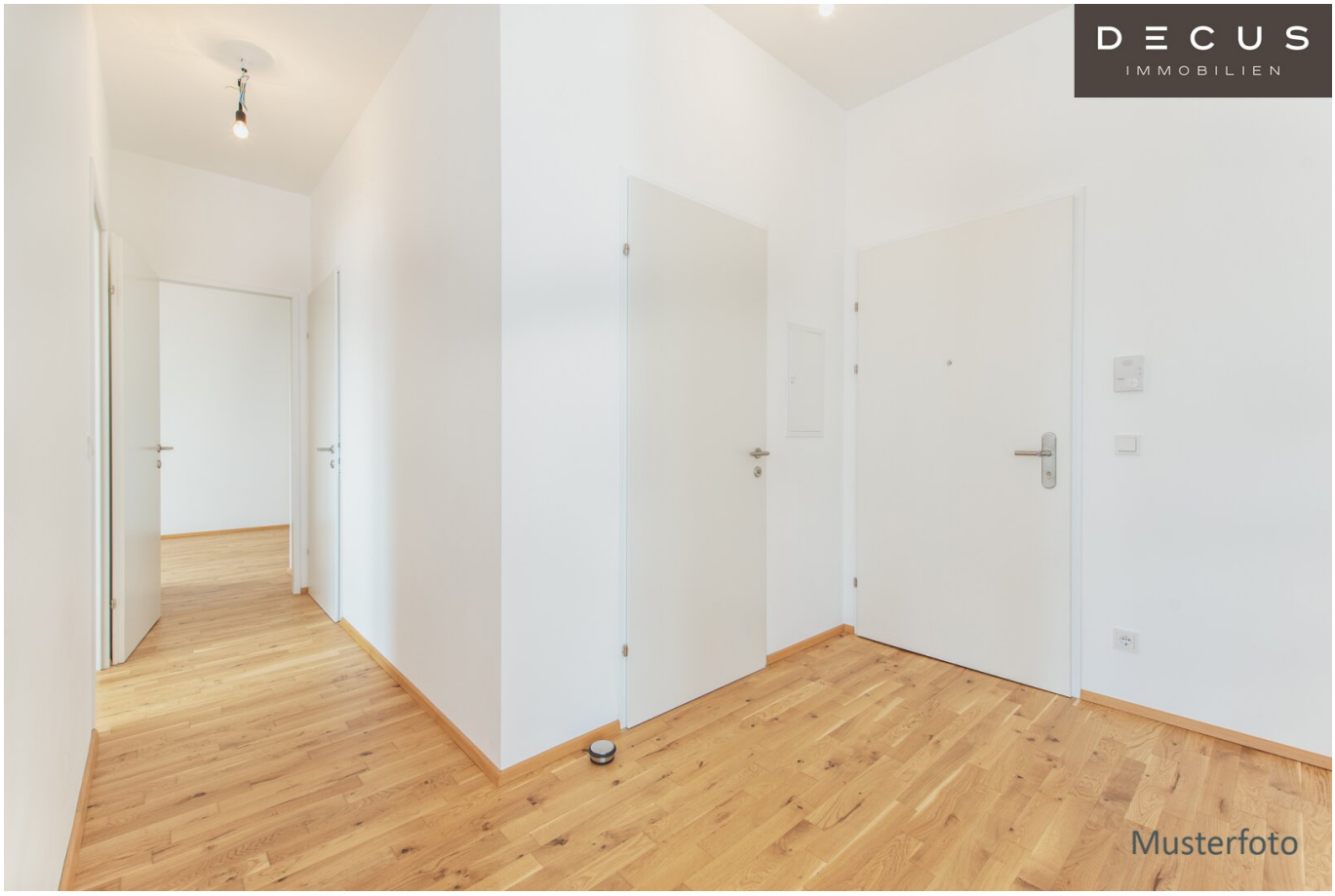
Ihr Ansprechpartner



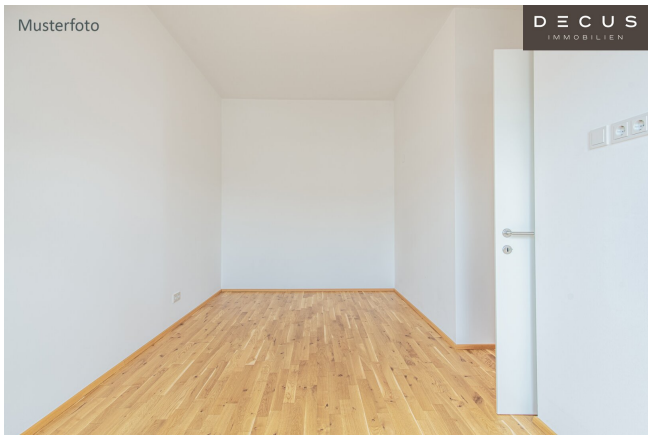



Musterfoto

Musterfoto

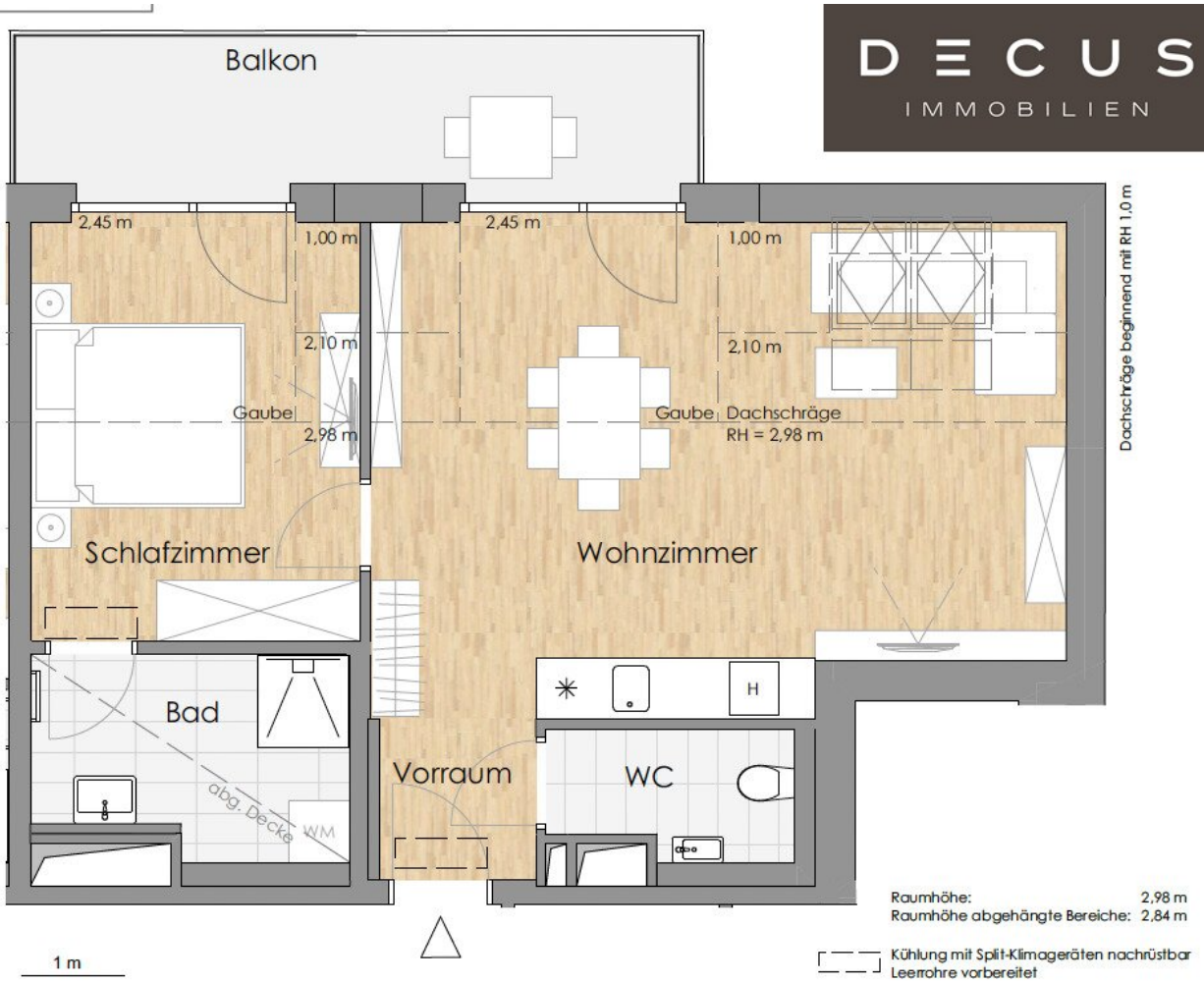

DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto

DECUS
IMMOBILIEN
Musterfoto


Musterfoto
DECUS
IMMOBILIEN

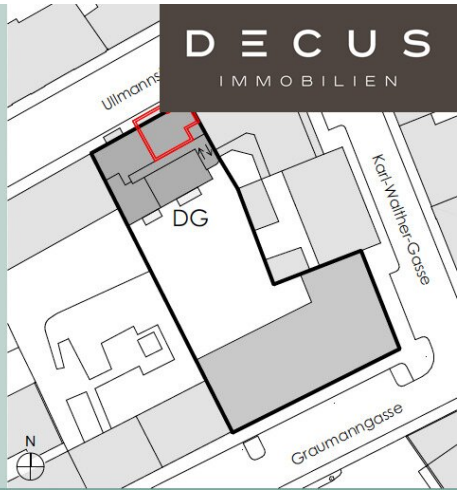
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



28

TOP 28	Ullmannstr
Wohnzimmer	32,04 m²
Schlafzimmer	13,52 m²
Vorraum	2,41 m²
Bad	5,83 m²
WC	2,88 m²
Wohnnutzfläche	**56,68 m²**
Balkon	10,39 m²
Einlagerungsraum	2,21 m²



Objektbeschreibung

Gut angebundene 2 Zimmer DG-Wohnung!

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer
- Badezimmer
- Abstellraum
- WC
- Balkon

Kellerabteil: 2,21 m²

Ausstattung:

- Einbauküche inkl. Marken-Elektrogeräte
- Dusche
- Parkettböden

- Fliesen
- Fußbodenheizung (kann durch ein Raumthermostat gesteuert werden)
- Handtuchheizkörper

Informationen zum Objekt:

Das Projekt verfügt über zwei **Personenaufzüge**.

Es gibt insgesamt 6 Geschosse inklusive dem Erdgeschoss und ein Untergeschoss mit 29 **PKW-Stellplätzen (davon 2 für Elektroautos).** Das Garagentor kann mittels Schlüsselschalter, oder Fernbedienung geöffnet werden.

Den normalen PKW-Stellplatz können Sie um 83 € netto zusätzlich anmieten, den Stellplatz für das Elektroauto um 125 €. Hinzu kommen jeweils Betriebskosten in der Höhe von 10 € sowie die Umsatzsteuer von 20%.

An allgemeinen Bereichen finden Sie einen Jugendraum sowie Kinderwagenabstellräume und Müllraume.

Lage:

Der Standort im 15. Wiener Gemeindebezirk verfügt über eine tolle öffentliche Anbindung und mehrere **Freizeit- und Shoppingmöglichkeiten**.

Die **Mariahilfer Straße** mit ihren vielzähligen Geschäften, Kinos und Fitness-/Yogastudios liegt in der unmittelbaren Nähe.

Mit dem **Westbahnhof** und der U4-Station Margaretengürtel sowie mit der U6-Station Gumpendorfer Straße, ebenso mit den Buslinien 12A und 57A sind Sie bestens an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Das in der näheren Umgebung liegende **Raimund Theater** ergänzt das Freizeitangebot mit

großartigen Musicals.

Das Unfallkrankenhaus Meidling sowie das **Sozialmedizinische Zentrum Süd** und mehrere Apotheken decken die medizinische Versorgung sehr gut ab.

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 Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap