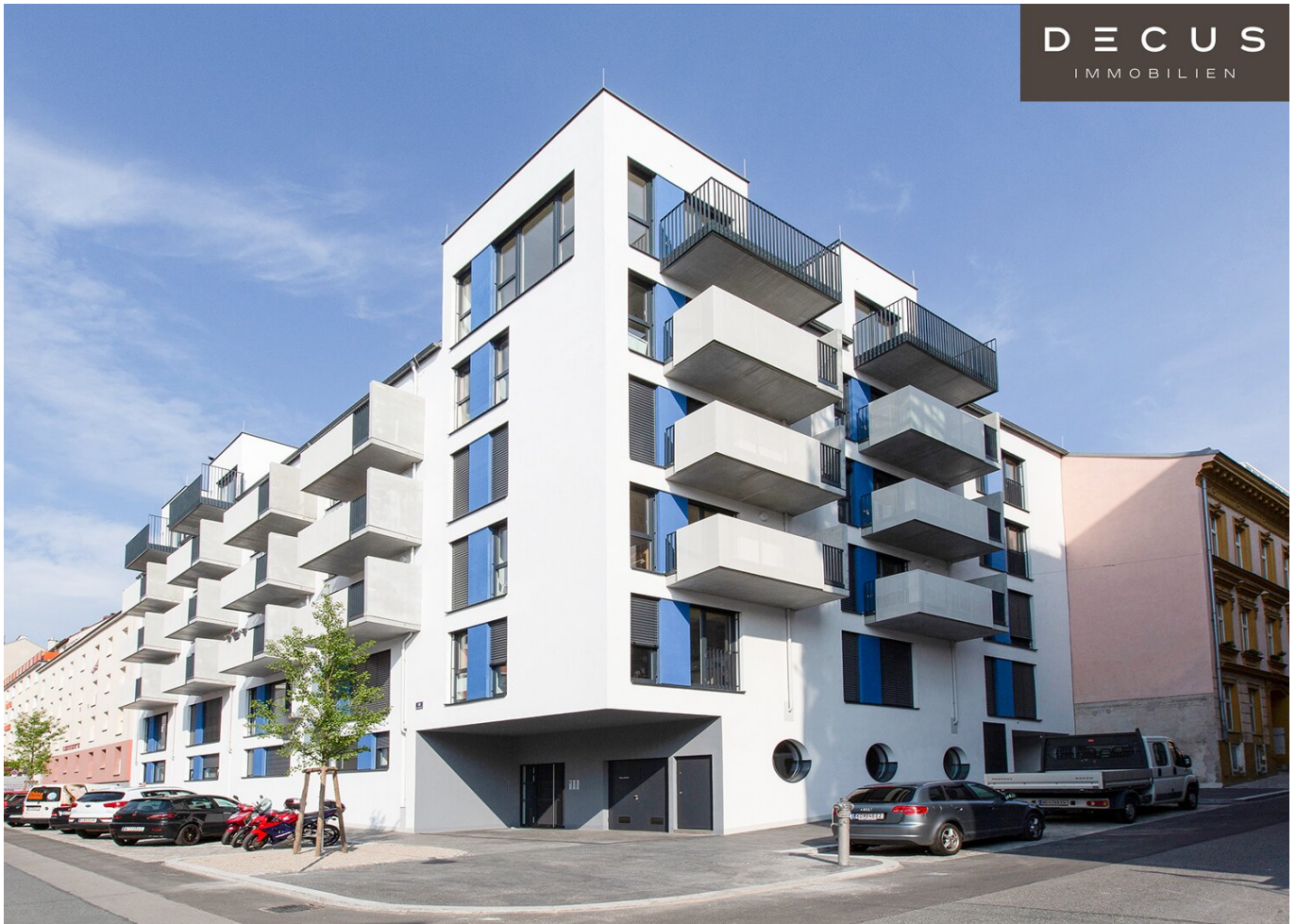


**/ 2 ZIMMER / U-BAHN NÄHE / DG-WOHNUNG /  
VERFÜGBAR AB 1.02.2025**



**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 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,21 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 29,85 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,90
Gesamtmiete	1.139,00 €
Kaltmiete (netto)	925,49 €
Kaltmiete	1.035,45 €
Betriebskosten:	109,96 €
USt.:	103,55 €
Infos zu Preis:	

Abwicklungshonorar zuständige Hausverwaltung: 180,- EUR

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Linda Schmidt**

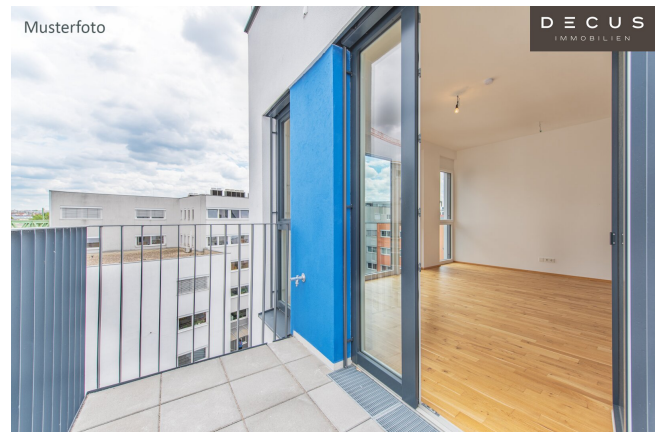
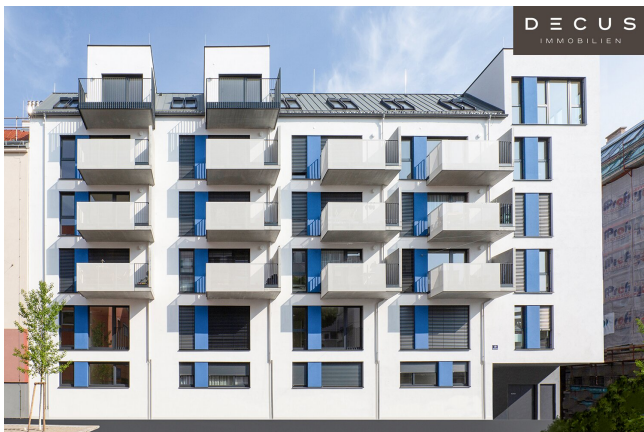
DECUS Immo  
Kärntner Straße  
1010 Wien

T +43 660 75 7  
H +43 660 75 7  
F +43 1 35 600

Gerne stehe ich  
Verfügung.



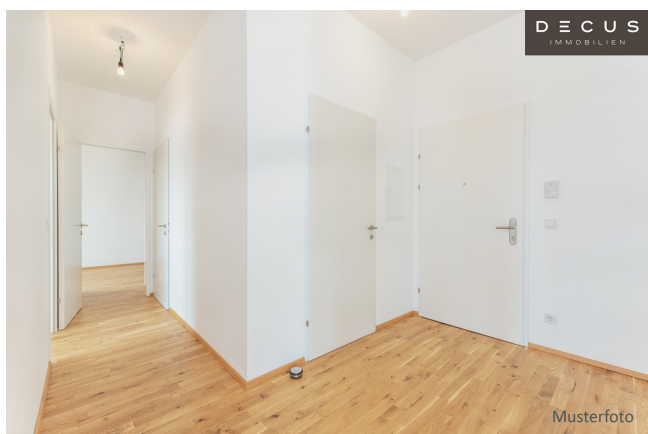
zur



Musterfoto

Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

Musterfoto

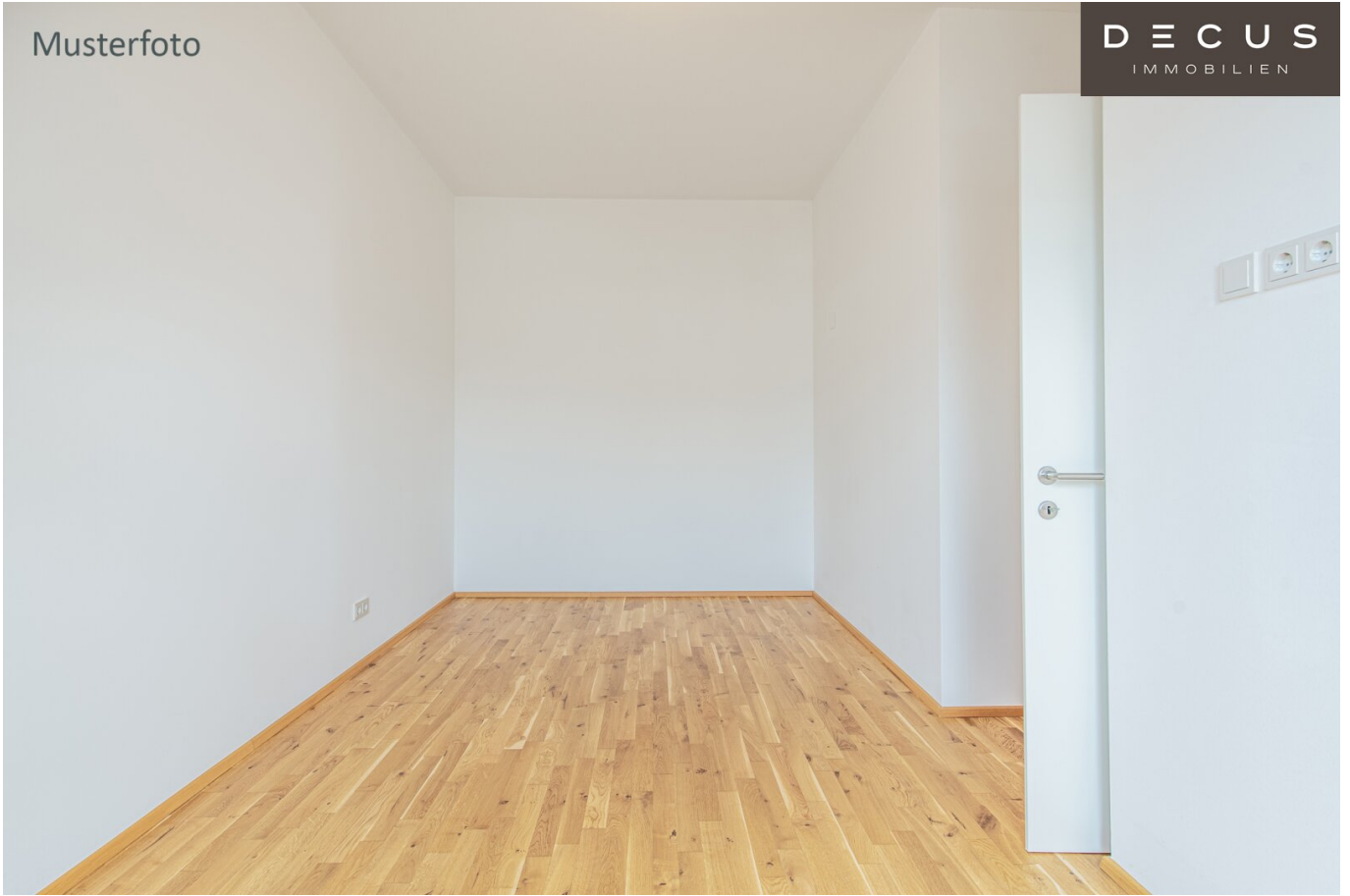


DECUS  
IMMOBILIEN

Musterfoto

Musterfoto

DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



Raumhöhe: 2.98 m  
Raumhöhe abgehängte Bereiche: 2.84 m

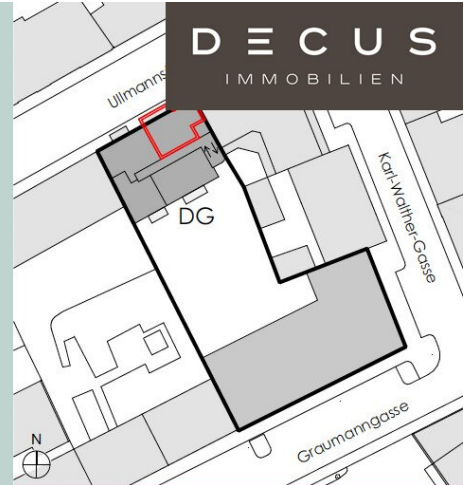
1 m

— — — — — Kühlung mit Split-Klimageräten nachrüstbar  
Leerrohre vorbereitet



# 28

TOP 28	Ullmannstr
Wohnzimmer	32,04 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	13,52 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,41 m <sup>2</sup>
Bad	5,83 m <sup>2</sup>
WC	2,88 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Wohnnutzfläche	56,68 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Balkon	10,39 m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	2,21 m <sup>2</sup>



## Objektbeschreibung

### **Gut angebundene 2 Zimmer DG-Wohnung!**

*Verfügbar ab 1.02.2025- aktuell noch bewohnt.*

#### **Raumaufteilung:**

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

Kellerabteil: 2,21 m<sup>2</sup>

*Bei den verwendeten Bildern handelt es sich um Beispielbilder aus anderen Wohnungen aus dem Gebäudekomplex!*

#### **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 Müllräume.

### **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 Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **[schmidtberger@decus.at](mailto:schmidtberger@decus.at)** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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-/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](http://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