

**TOP LAGE NÄHE KARLSPLATZ | 3D RUNDGANG |  
3-ZIMMER**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1144832**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Paulanergasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1899
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	136,50 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	136,50 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 103,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,17
Gesamtmiete	2.096,50 €
Kaltmiete (netto)	1.600,00 €
Kaltmiete	1.905,82 €
Betriebskosten:	239,78 €
USt.:	190,68 €
Infos zu Preis:	

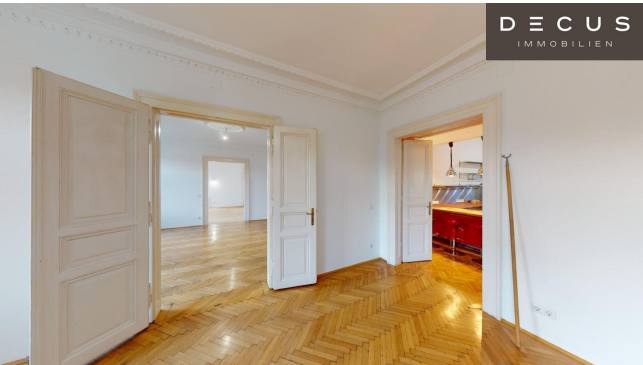
Vertragserrichtungsgebühr von 180€ zzgl. 20% USt für die externe Hausverwaltung.

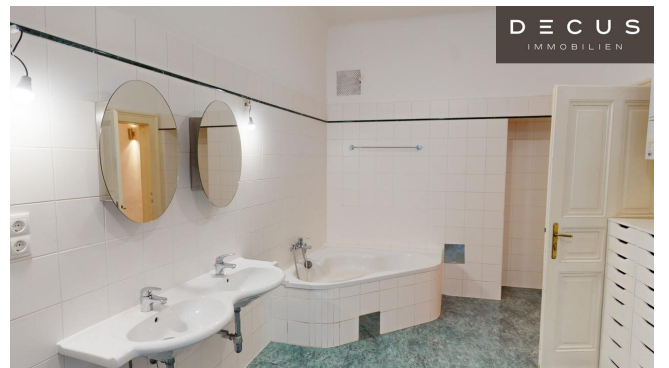
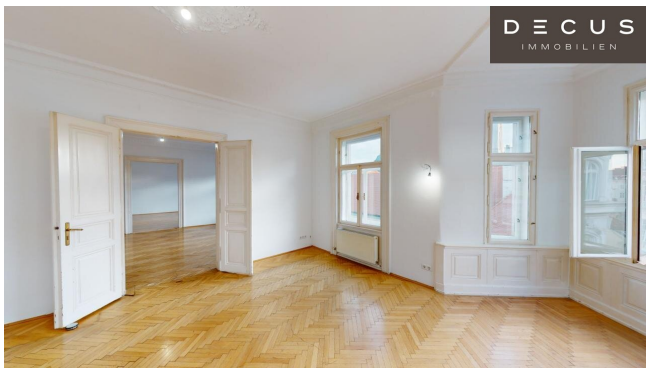
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

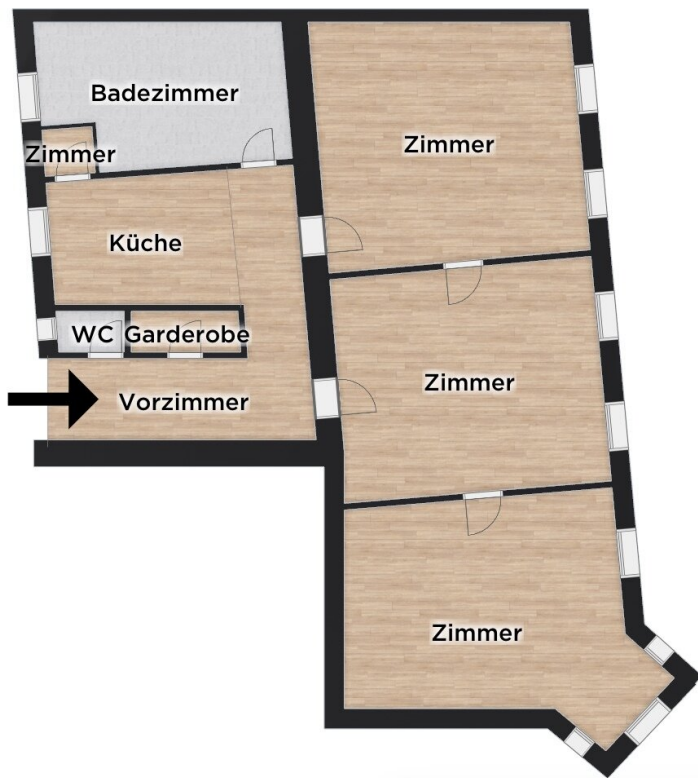
## Ihr Ansprechpartner











# Objektbeschreibung

## Großzügige 3-Zimmer Altbauwohnung

Im 4. Wiener Gemeindebezirk **unweit vom Karlsplatz** wird eine bezaubernde Altbauwohnung wieder vermietet. Die Wohnung setzt sich aus **3 hellen Zimmern** zusammen. Aus allen Zimmern hat man direkten Blick auf die Paulanerkirche. Eines dieser großzügigen Zimmer besticht durch einen charmanten Erker. Die **separate Küche** ist ein weiteres Highlight.

Das Bad verfügt über ein Waschbecken, eine **Badewanne**, eine **Dusche** und einen **Waschmaschinenanschluss**, und ist vom **WC getrennt**.

Es gibt ein zugehöriges **Kellerabteil** und einen **Abstellraum am Gang**.

Für die Küche inkl. Geschirrspüler der Marke Miele, einen Side-by-Side Doppeltür-Kühlschrank der Marke Samsung sowie weitere hochwertige Geräte sind 3000€ Ablöse zu entrichten.

Die Altbauwohnung wurde frisch ausgemalt und ist ab sofort verfügbar.

### Raumaufteilung:

- Vorzimmer
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Bad mit Badewanne und WC
- Küche

- Abstellraum Küche
  
- Abstellraum am Gang

### **Lagebeschreibung:**

Die wunderschöne Altbau-3-Zimmer Wohnung liegt in idealer Lage im 4. Wiener Gemeindebezirk. Nur wenige Meter entfernt fahren die Straßenbahnlinien 1 und 62 sowie die Badner Bahn. Des Weiteren ist der Karlsplatz mit Anbindung an U-Bahnen (U1, U2 und U4), Straßenbahnlinien (1, 2, 62, D) und diverse Nachtbusse (N60, N62) in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar.

Die Wohnung hat daher auch eine TOP Infrastruktur. Wenige Gehminuten zur TU Wien, zum Resselpark, Wien Oper, Kärntner Straße, Graben, Stephansplatz.

**EIN GEHALTSNACHWEIS MIT EINEM NETTO-HAUSHALTSEINKOMMEN VON 2,5 BRUTTOMONATSMIETEN (5750€) IST UNERLÄSSLICH. AUSSERDEM SIND 10.340€ KAUTION ZU HINTERLEGEN.** Weiters sind für die Küche **3000€ Ablöse** zu entrichten.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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 <500m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap