

**| UNBEFRISTET | 2 ZIMMER APARTEMENT | MIT
FREIFLÄCHE | IN TOPLAGE | SOFORTBEZUG |
RUHELAGE**



Objektnummer: 1148162

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stuwerstraße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Möbliert:	Voll
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	58,91 m ²
Nutzfläche:	58,91 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 37,57 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,67
Gesamtmiete	1.367,80 €
Kaltmiete (netto)	1.060,38 €
Kaltmiete	1.243,36 €
Betriebskosten:	181,98 €
USt.:	124,44 €
Provisionsangabe:	

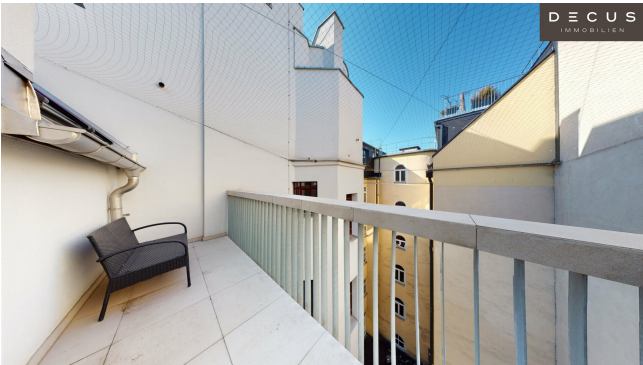
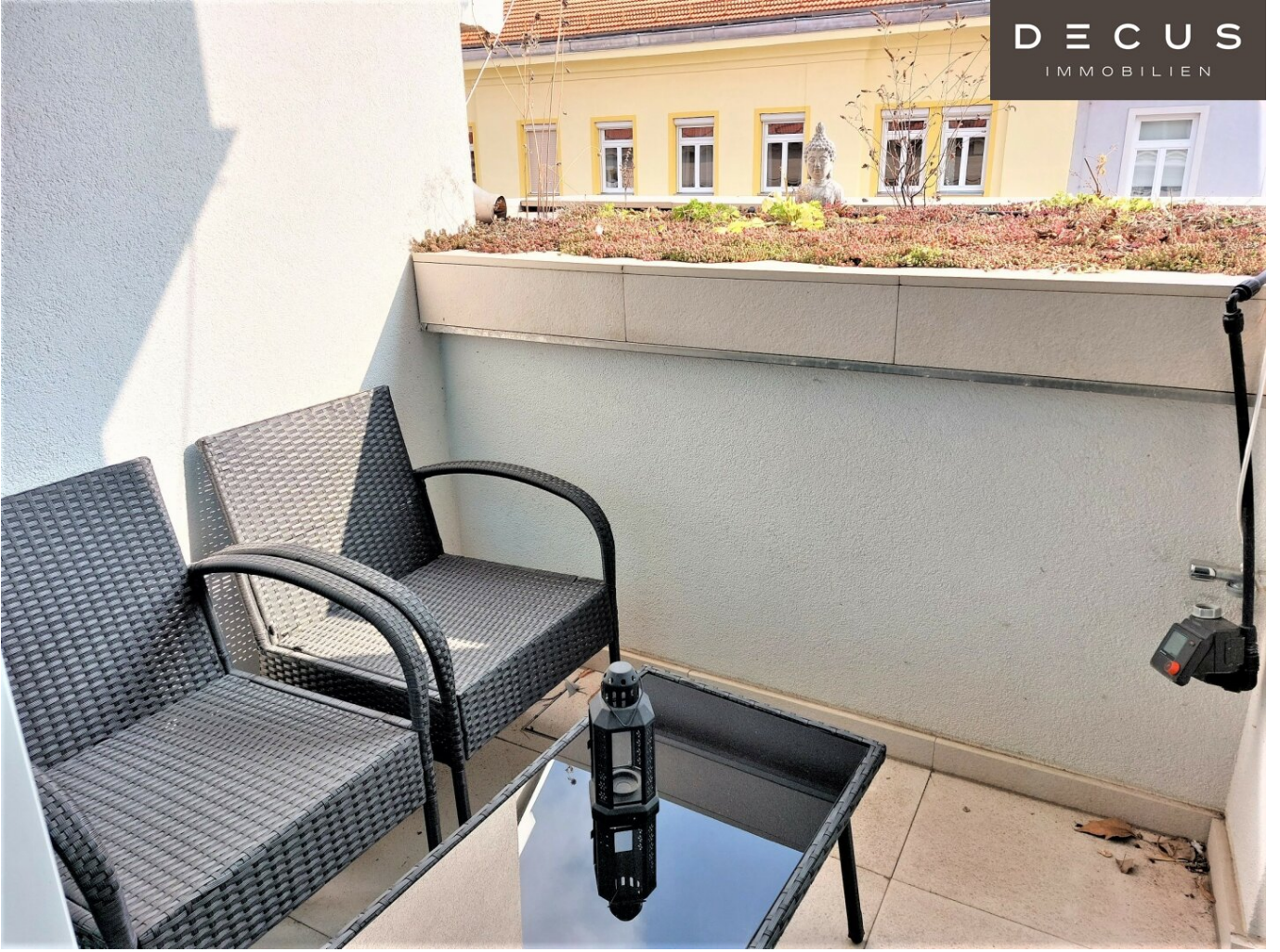
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





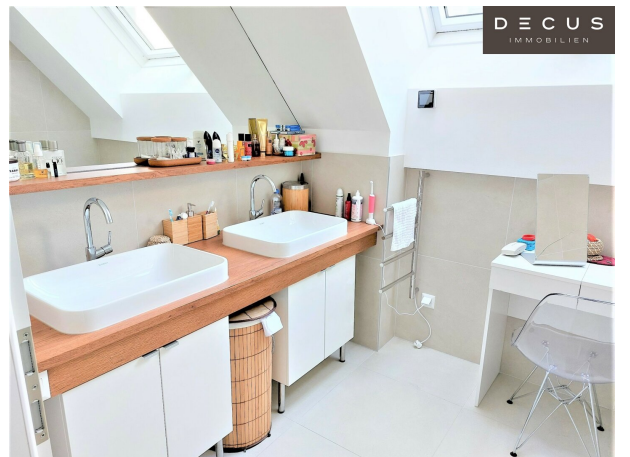
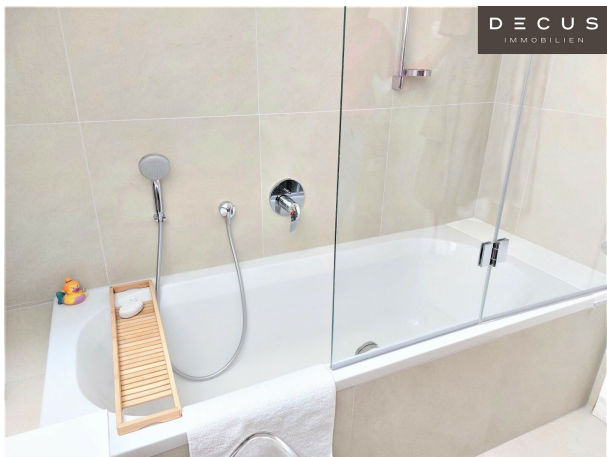
DECUS
IMMOBILIEN



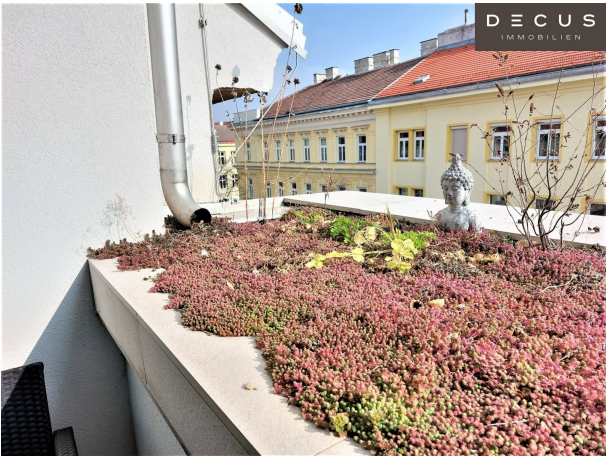
DECUS
IMMOBILIEN



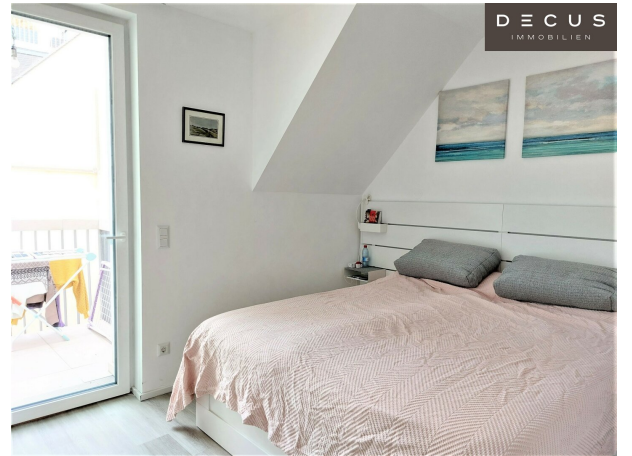
DECUS
IMMOBILIEN



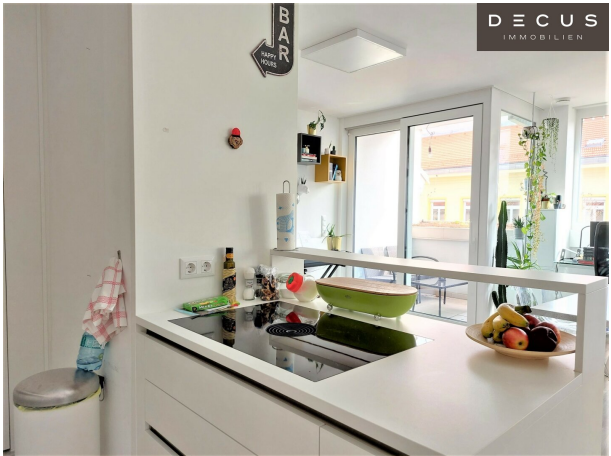
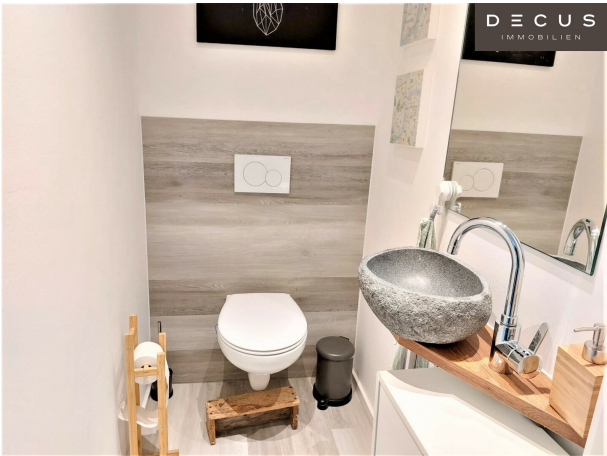
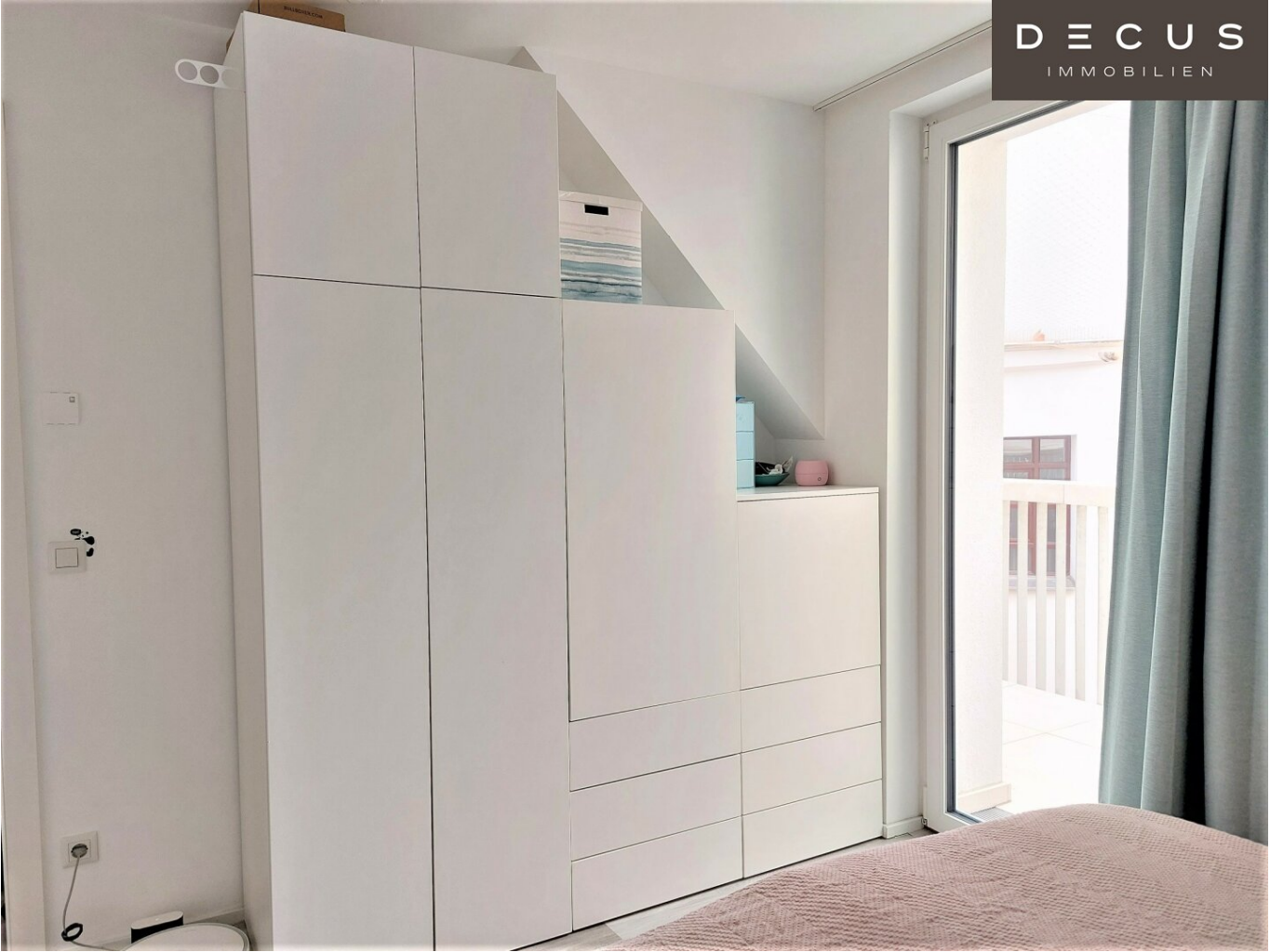
DECUS
IMMOBILIEN



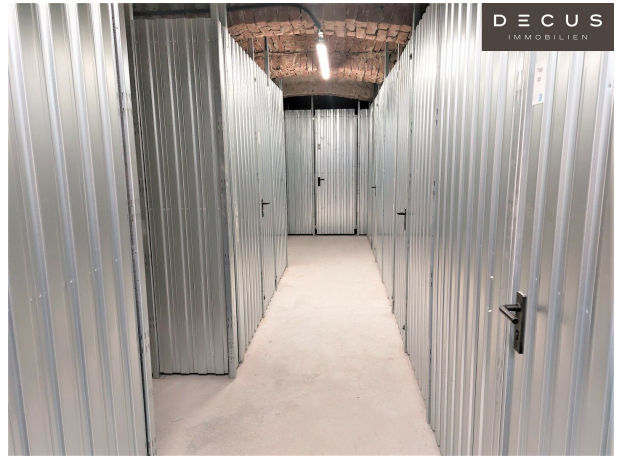
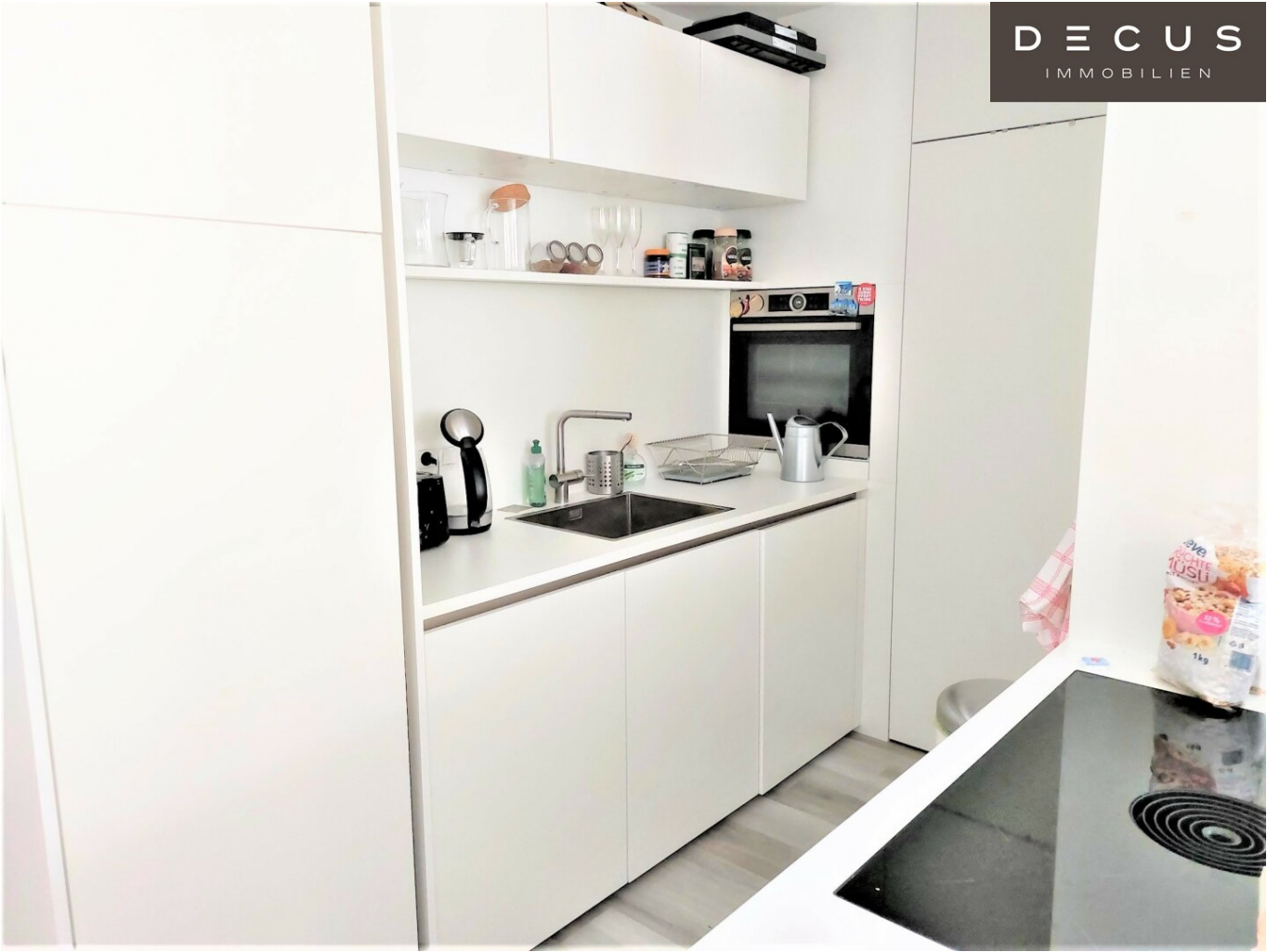
DECUS
IMMOBILIEN

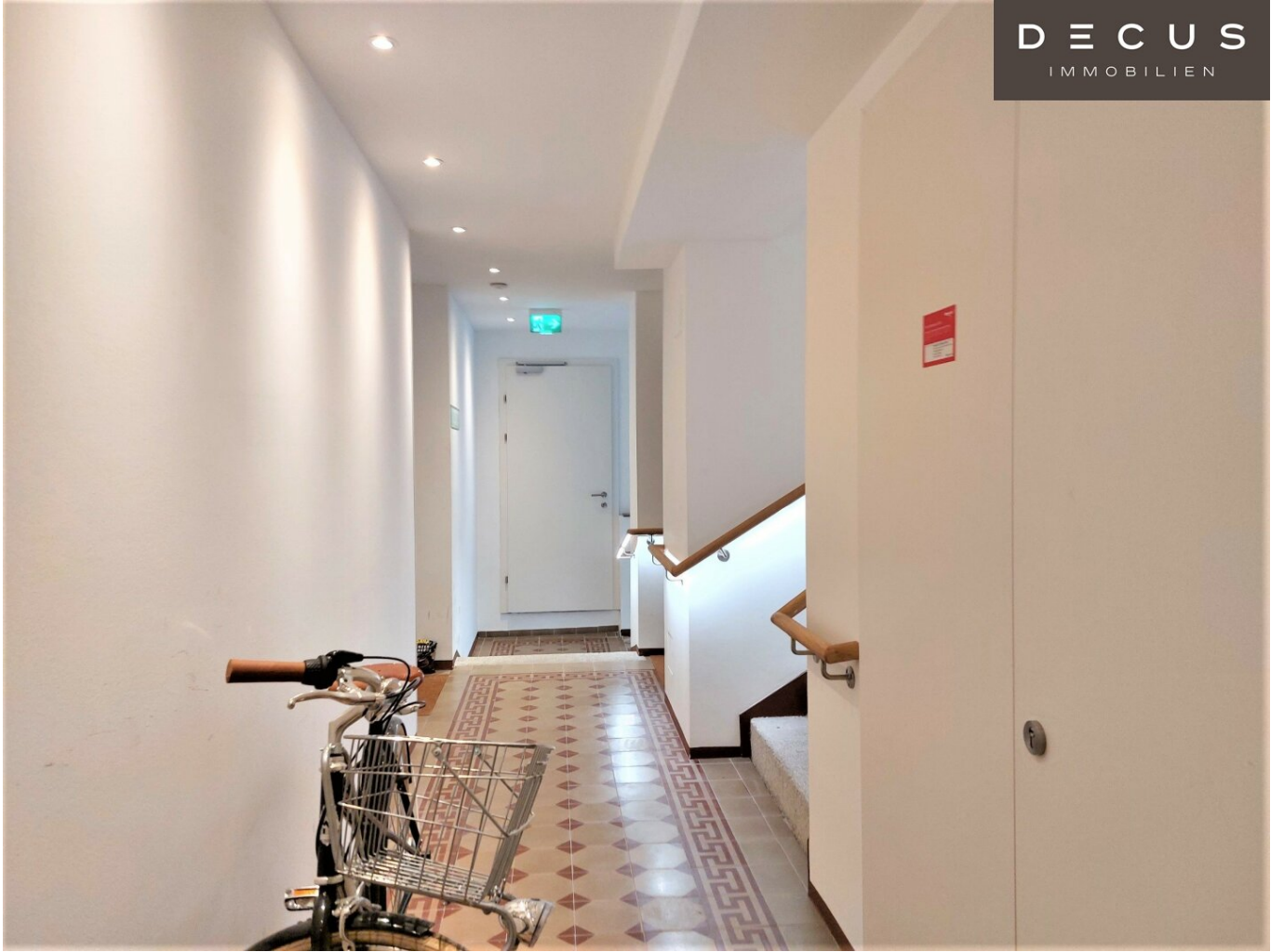


DECUS
IMMOBILIEN



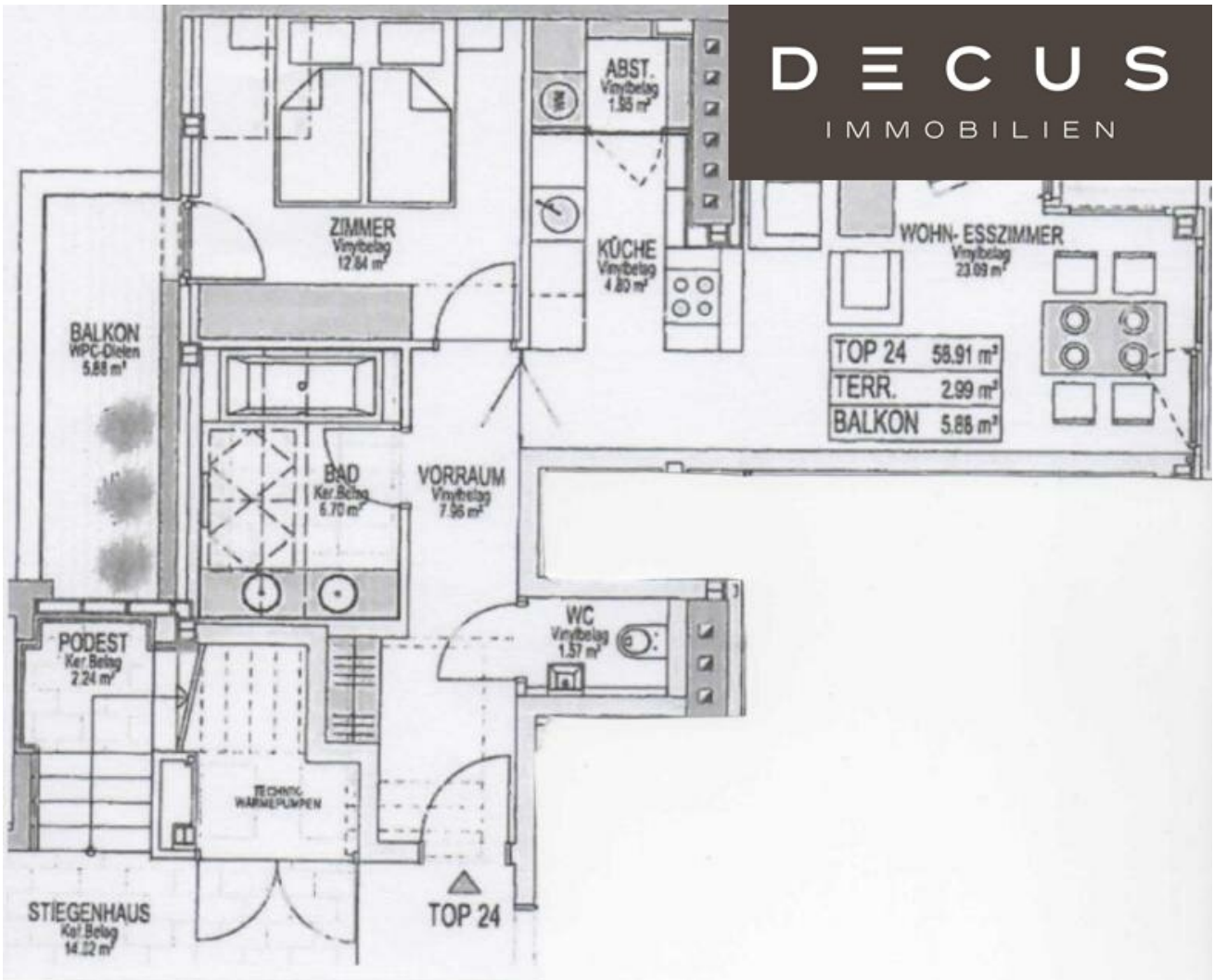
DECUS
IMMOBILIEN





DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Diese gut angelegte im Jahre 2020 neu errichtete 2-Zimmerwohnung mit einer 5,88 m² Balkon, 2,99m² Terrasse befindet sich im 1. DG mit Lift in einem wunderschönen Stilhaus. Herrliche, begrünte und verkehrsberuhigte Wohnlage. Behindertengerechter Lift für max. 8 Personen. Von der Wohnung bis in den Keller.

Raumaufteilung

Vom zentralen Vorzimmer gelangen Sie zum Wohnzimmer mit offener Einbauküche und Ausgang zur 2,99 m² großen Ost-Terrasse, weiters zum Schlafzimmer mit Ausgang zu einem 5,88 m² großen Westbalkon, Badezimmer mit Wanne und Fenster, WC getrennt. Die Wohnräume sind lichtdurchflutet und bieten einen netten Ausblick. Die Küche besitzt einen Induktionsherd und ist komplett mit Markengeräten ausgestattet.

Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Diese exklusive Wohnung wird unbefristet vermietet.

GEHOBENE AUSSTATTUNG Die Wohnräume sind mit Vinylböden ausgestattet, die Nassräume sind verflieset.

HEIZUNG UND KÜHLUNG:Die Energieversorgung erfolgt jeweils mit einer reversiblen Luftwärmepumpe, welche die erforderliche Heiz- und Kühlleistung gewährleistet. Sonnenschutzverglasung. Ein Kellerabteil steht ebenfalls zur Verfügung

Kosten für den Mietvertrag € 180,00 inkl. Ust

Kosten für Inkasso 1,20 inkl. Ust monatlich

LAGE

Mit der U1 in 3 Fahrminuten zur City. Das riesige Naherholungsgebiet Prater und weitere Grünanlagen sind vor der Türe, auf sicheren Radwegen zur Donauinsel. Beste Infrastruktur - in wenigen Gehminuten erreichen Sie einen Billa. Sehr gute Verkehrsanbindung mit **U1, U2** und **S-Bahn**, sowie die Straßenbahnlinie 5.

Informationen und Besichtigung

Für weitere Auskünfte und Besichtigungen steht Ihnen **Frau Lauterbach** gerne unter **0664 914 03 20** sowie per Email unter **lauterbach@decus.at** zur Verfügung

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Wichtige Information

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach** Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor **unverbindlich und kostenlos!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 Wohnungsmietverträgen, **3 BMM** bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten **3 % des Kaufpreises**, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

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 Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail unter **lauterbach@decus.at** persönlich zur Verfügung.

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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!