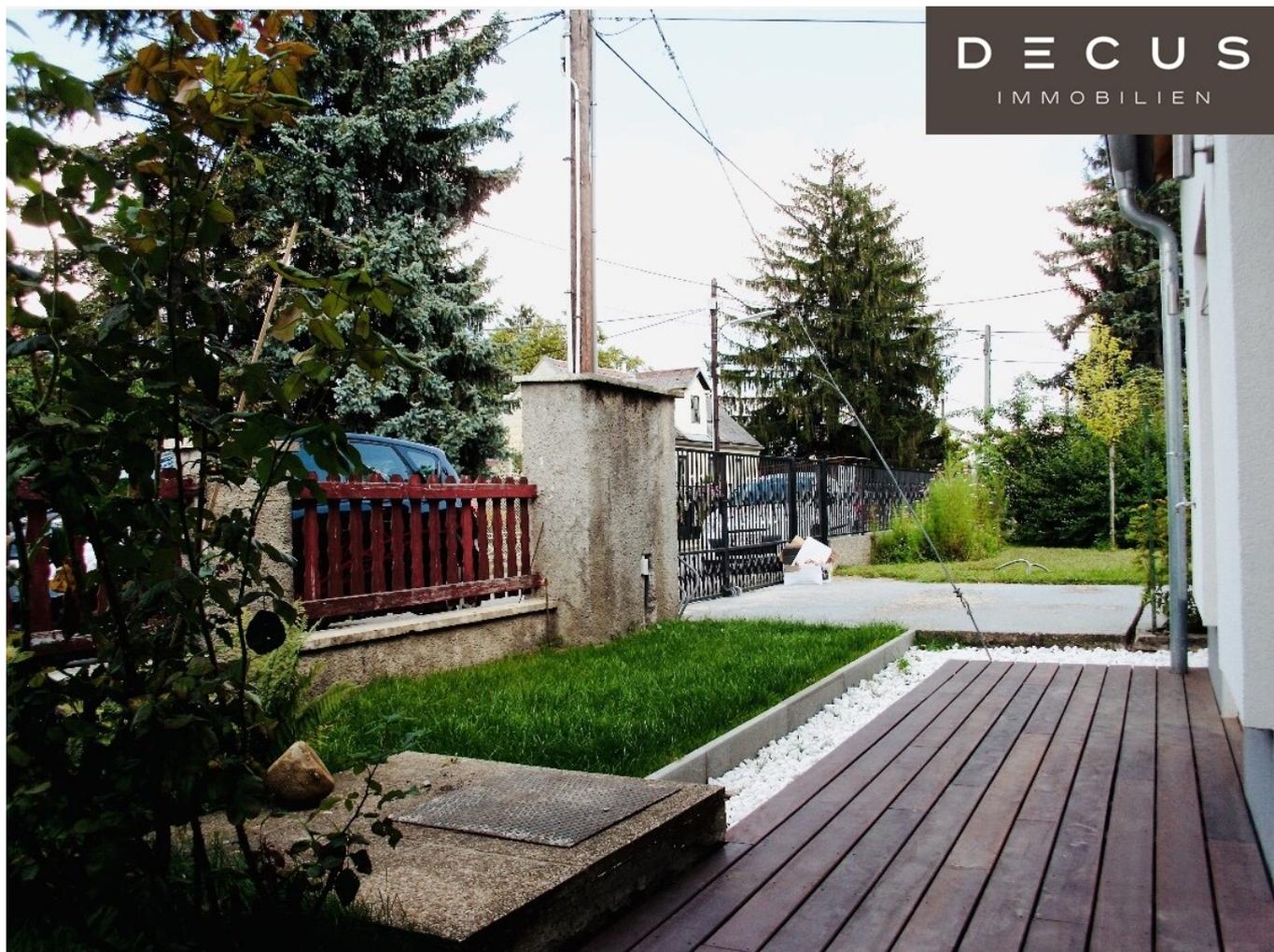


# ENTZÜCKENDES LOFT | MIT TERRASSE | IM 21. BEZIRK IN DER NÄHE VOM DONAUTURM



**Objektnummer: 1148200**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walkergasse
Art:	Wohnung - Erdgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	36,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	36,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	1
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 46,40 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	993,00 €
Kaltmiete (netto)	687,00 €
Kaltmiete	895,00 €
Betriebskosten:	208,00 €
Heizkosten:	88,00 €
USt.:	10,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

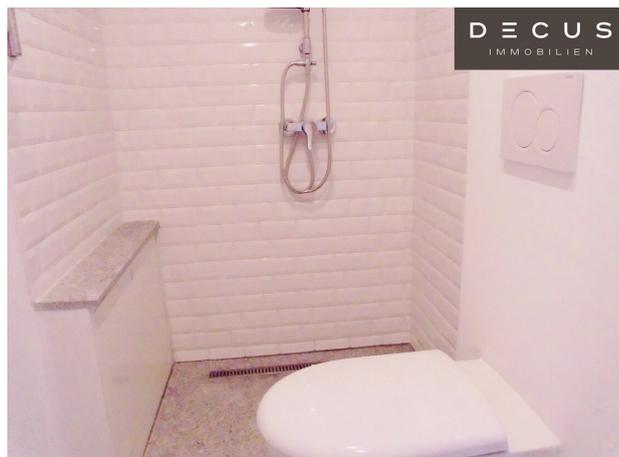


**Claudia Resch**

DECUS Immobilien  
Kärntner Straße 39/  
1010 Wien

T +43 699 170 56 27  
H +43 699 170 56 27  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.





## Objektbeschreibung

Modernes Wohnen in grüner Oase: Erdgeschoß-Wohnung mit Terrasse in 1210 Wien

In einer besonders schönen und ruhiger Lage gelangt dieses Loft mit ca. 38m<sup>2</sup> zur Vermietung.

Es ist mit einer Fußbodenheizung ausgestattet. Das große, sehr helle Wohn-Schlafzimmer befindet sich NW-seitig und

ist direkt auf eine große Terrasse mit ca. 20m<sup>2</sup> zu begehen.

Die Kochnische mit Geschirrspüler und E-Herd und Kühlschrank, sowie Bad mit Dusche und WC und WM-Anschluss ist vorhanden. (Waschmaschine bleibt in der Wohnung).

### Raumaufteilung:

- Wohn-Schlafzimmer
- Küche
- Bad mit Dusche und Wc
- Fußbodenheizung

### Miete

Gesamtmiete: € 980 + inkl. Heizung

Kautio: 3 BMM

Befristet auf 5 Jahre

Mietbeginn sofort

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 Claudia Resch** unter der Mobilnummer **+43 699 170 56 271** und per E-Mail unter **resch@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-/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 <1.000m  
Apotheke <1.500m  
Klinik <1.500m  
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**

Schule <750m  
Kindergarten <1.000m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <1.250m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Geldautomat <1.250m  
Bank <1.250m  
Post <1.000m  
Polizei <1.750m

**Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <1.000m  
Straßenbahn <1.500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap