

**\* 3. OG \* UNBEFRISTET VERMIETET \* ALTWIENER  
VORSORGEWOHNUNG \* MIETVERTRAG SEIT 1953 \* 1120  
WIEN**



**Objektnummer: 1041814**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Wolfganggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1120 Wien
Baujahr:	1889
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	77,22 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	77,22 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 145,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,60
Kaufpreis:	277.992,00 €
Betriebskosten:	114,74 €
USt.:	11,47 €
Infos zu Preis:	

HMZ: 245,56€ 3,5% Konzeptionsentgelt werden direkt vom Auftraggeber eingehoben.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70

DECUS  
IMMOBILIEN

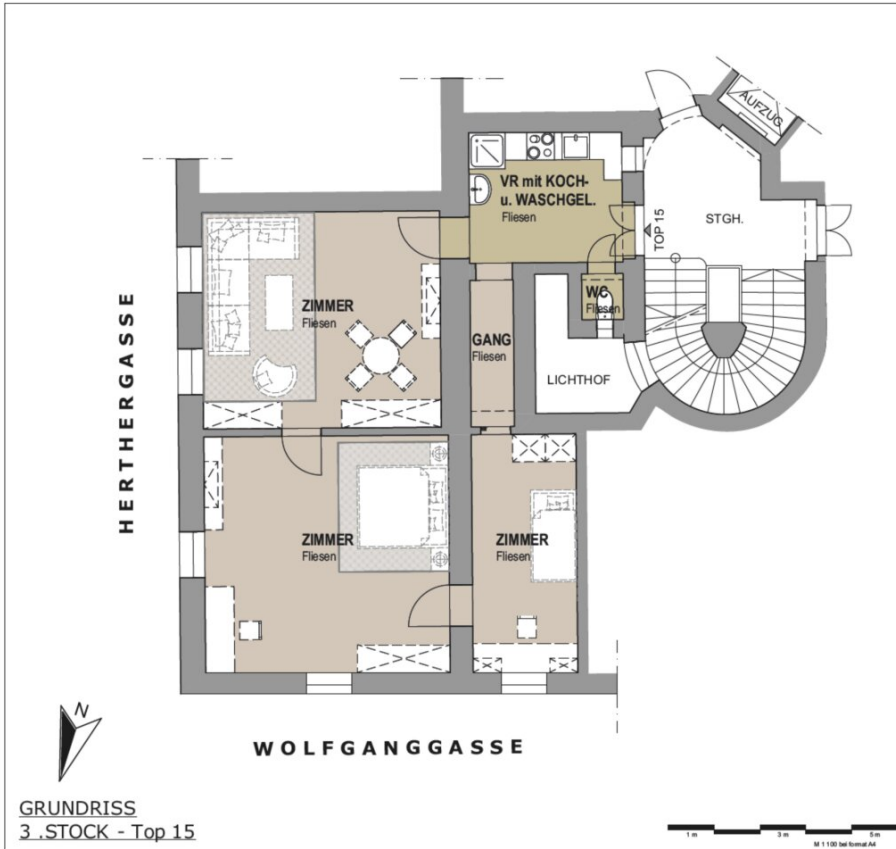


DECUS  
IMMOBILIEN



**VERMARKTUNGSPLAN**

1120 WIEN  
WOLFGANGASSE  
3. OBERGESCHOSS  
TOP 15



einrichtungsvorschlag ist nicht vertragsgrundlage, einrichtungsgegenstände bzw. anlagegegenstände zeigen nur die mögliche anordnung der möblierung, die in den plänen vorhandenen abmessungen sind nicht für die bestellung von einbaumöbeln verwendbar naturmasse erforderlich

Die Aufteilung der Räume sowie die Berechnung der Nutzflächen dieses Vermarktungsplanes erfolgen auf Grundlage des Bestandsplanes vom 21.11.2022

NP stand 21.11.2022

## Objektbeschreibung

Zum Verkauf gelangt eine unbefristet vermietete Altwiener-Vorsorgewohnung in bester Lage des 12. Bezirks!

### Vermietungsdaten:

Der monatliche Hauptmietzins beträgt netto 245,56 €.

Der aktuelle Stand des Reparaturfonds liegt bei 34.960,00 €.

Der Mietvertrag besteht seit 1953.

Die Einzahlung in den Instandhaltungsfonds beträgt monatlich 75,86 €.

Weitere Unterlagen senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

### DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 <750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

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

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <750m  
Post <250m  
Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap