

**\* UNBEFRISTET VERMIETET \* GESCHÄFTSLOKAL \* 1190  
WIEN**



**Objektnummer: 1041316**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Döblinger Hauptstraße
Art:	Büro / Praxis
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1190 Wien
Baujahr:	1904
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	52,13 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	52,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	E 142,90 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 3,04
Kaufpreis:	325.500,00 €
Betriebskosten:	72,98 €
USt.:	7,30 €
Infos zu Preis:	

HMZ: 606,15 € 3,5% Konzeptionsentgelt werden direkt vom Auftraggeber eingehoben.

## Ihr Ansprechpartner



**Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

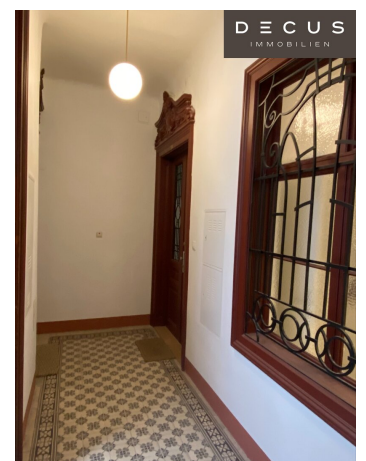
T +43 660 302 61 70  
H +43 660 302 61 70

F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen  
Verfügung.



termin zur





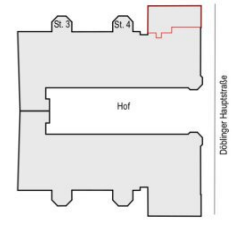
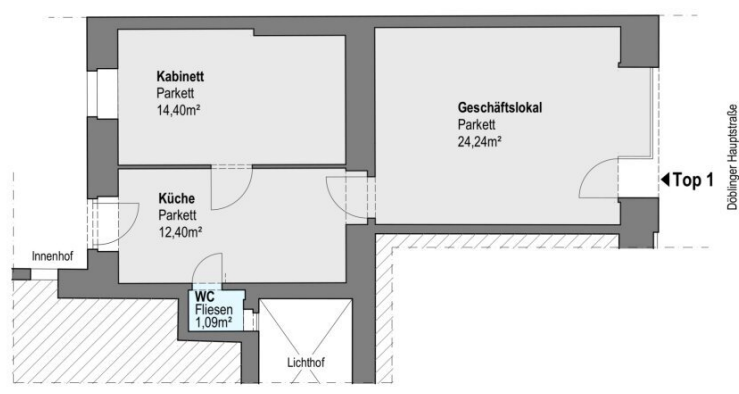
DECUS  
IMMOBILIEN





Döblinger Hauptstraße  
1190 Wien

**TOP 1 (Geschäftslokal)**  
Stiege 4 / Parterre



M 1:100

Grundlage der Verkaufspläne: Bestandsplanung durch Vermessung Angst ZT GmbH, GZ 14875



## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangen unbefristet vermietete Vorsorgewohnungen in bester Lage des 19. Bezirks!**

Das Gebäude wurde 1904 errichtet.

Die aktuellen Stände (per 31.12.2022) der Reparaturfonds betragen:

Allgemein: 9.867,35 €

Lift Stiege 3: -1.581,83 €

Lift Stiege 4: 1.361,63 €

Auszug aus dem Wohnungseigentumsvertrag: "Betreffend die beiden Lifte auf Stiege 3 und Stiege 4 wird jeweils pro Lift ein eigener Abstimmungs- und Verrechnungskreis gebildet."

### Lage

- Verkehrsanbindung: Straßenbahnlinien 37, 37, Schnellbahn & U-Bahn Spittelau, Buslinie 35A
- Gute Nahversorgung durch umliegende Geschäfte und Lokale angeboten
- Privatklinik Döbling befindet sich in unmittelbarer Nähe
- Freizeitangebot: Währinger Park, Brigittenauer Bad

Weitere Informationen finden Sie in der jeweiligen Untereinheit dieses Wohnprojektes.

Weiterführende Unterlagen senden wir Ihnen gerne auf Anfrage zu.

## **Vermietungsdaten:**

Der monatliche Hauptmietzins beträgt netto 606,15 €.

Die monatlichen Betriebskosten betragen 72,98 €.

Die Einzahlung in den Instandhaltungsfonds beträgt monatlich 53,40 €.

Laut Wohnungseigentumsvertrag ist die Liftnutzung für dieses Geschäftslokal nicht gestattet.

## **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 <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap