

**| OHNE KÜCHE | MARCHFELDKANAL | 3-ZIMMER | AB  
SOFORT | LOGGIA**



**Objektnummer: 1144737**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Fritz-Kandl-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2006
Wohnfläche:	98,66 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A++ 8,35 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A++ 0,42
Gesamtmiete	1.438,33 €
Kaltmiete (netto)	1.053,15 €
Kaltmiete	1.255,58 €
Betriebskosten:	202,43 €
Heizkosten:	47,66 €
USt.:	135,09 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Jasmin Heida**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12





DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

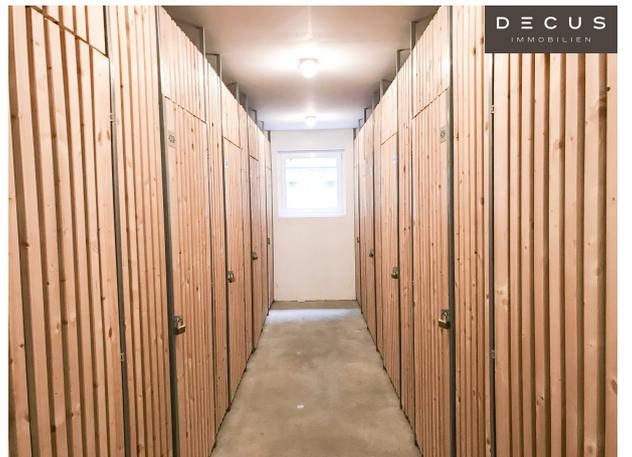
2.00 DURCHFAHRTHÖHE



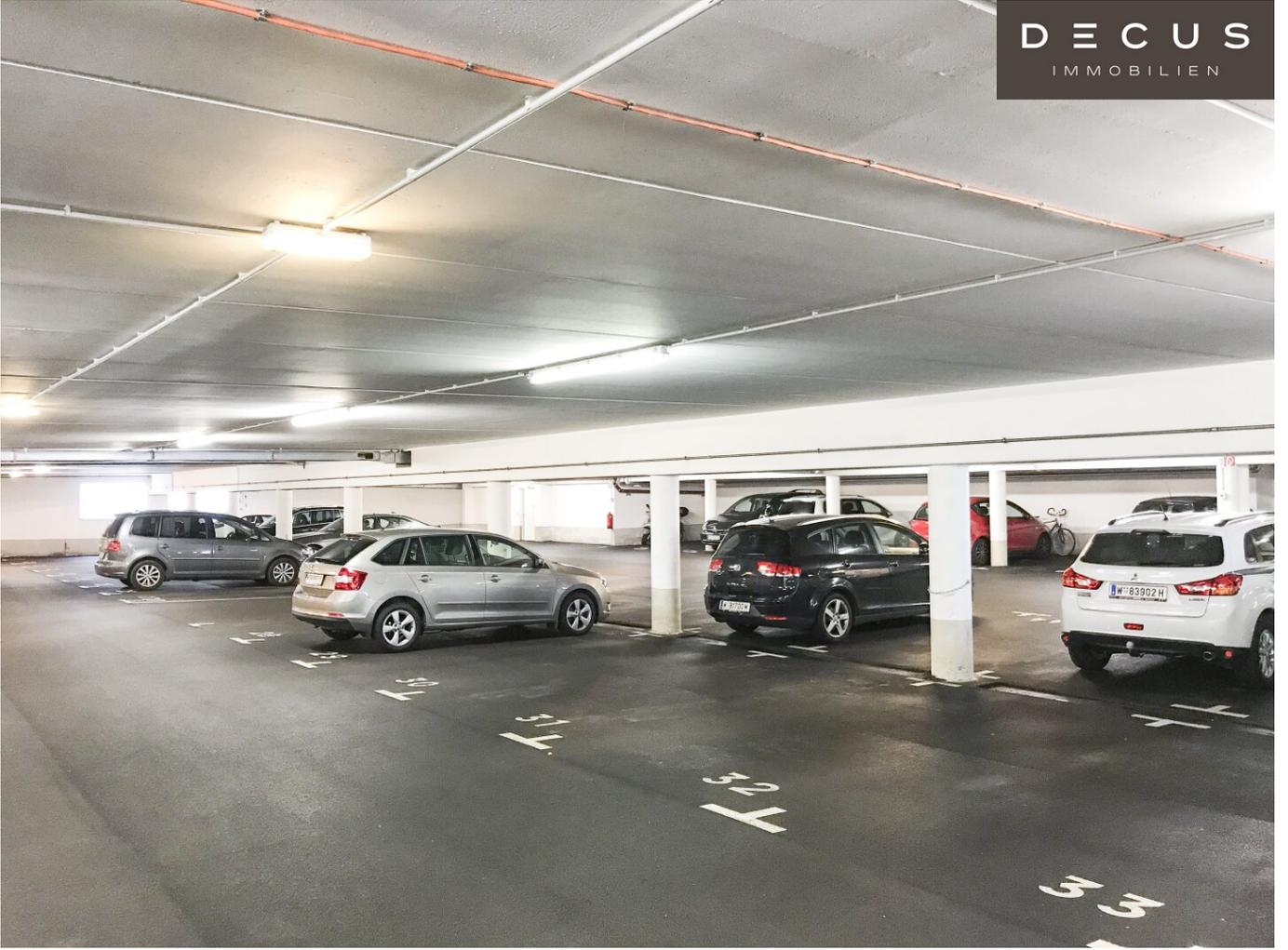
DECUS  
IMMOBILIEN

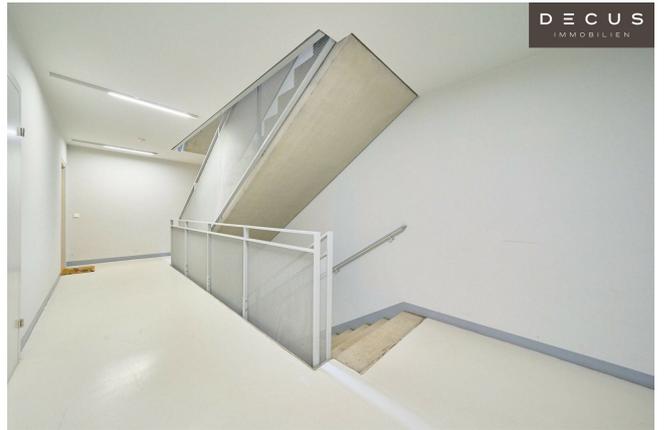
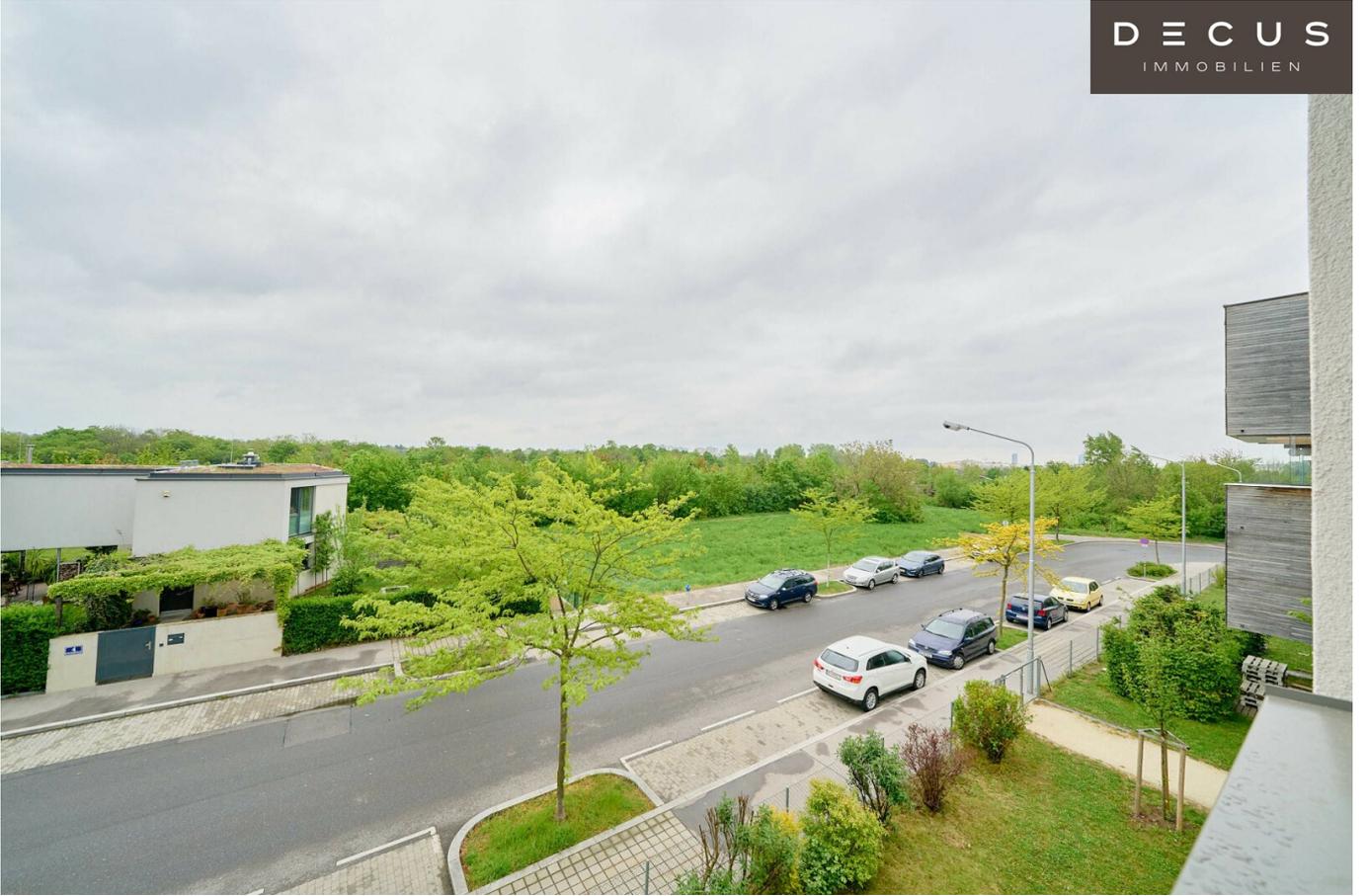


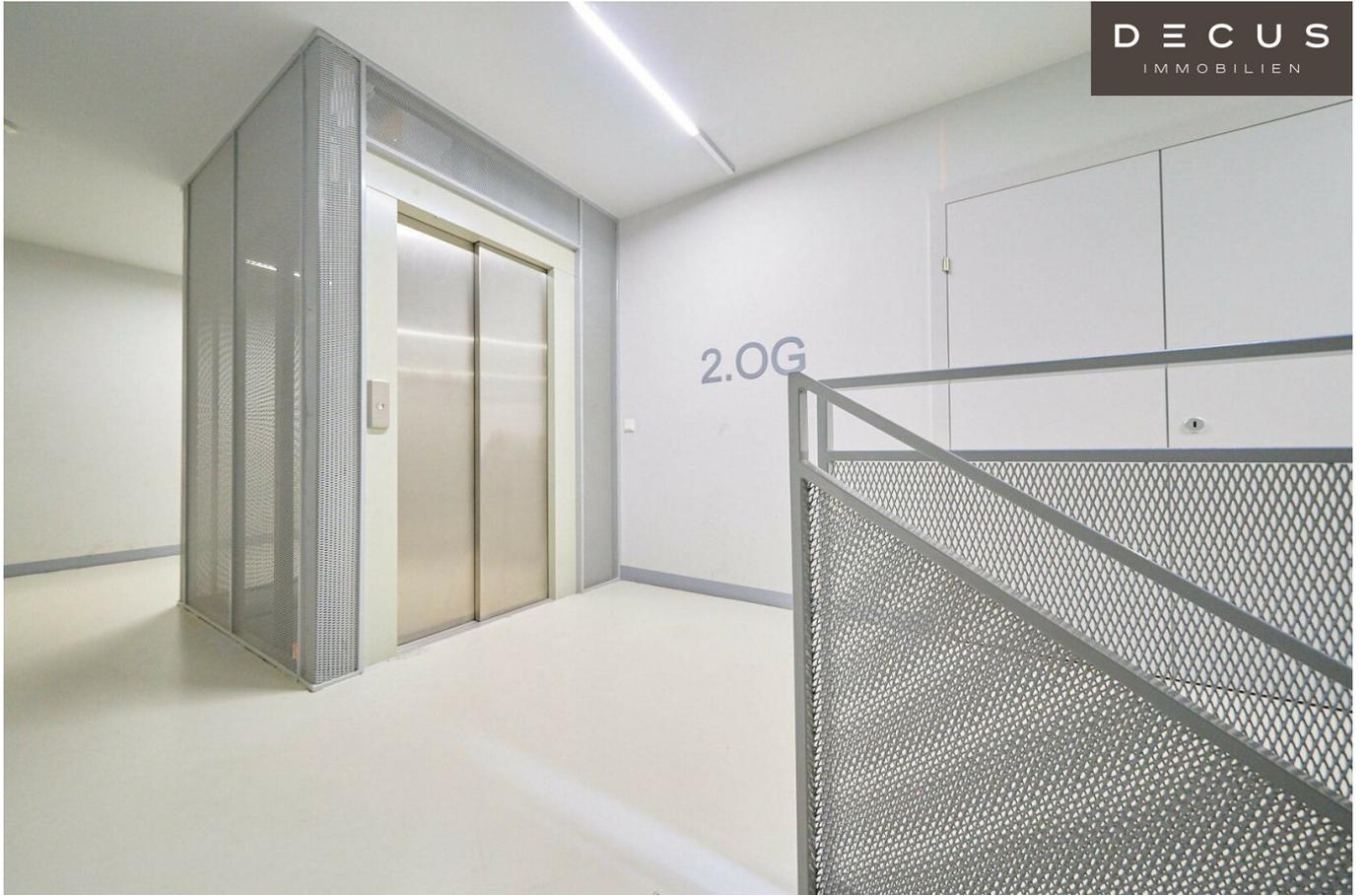
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



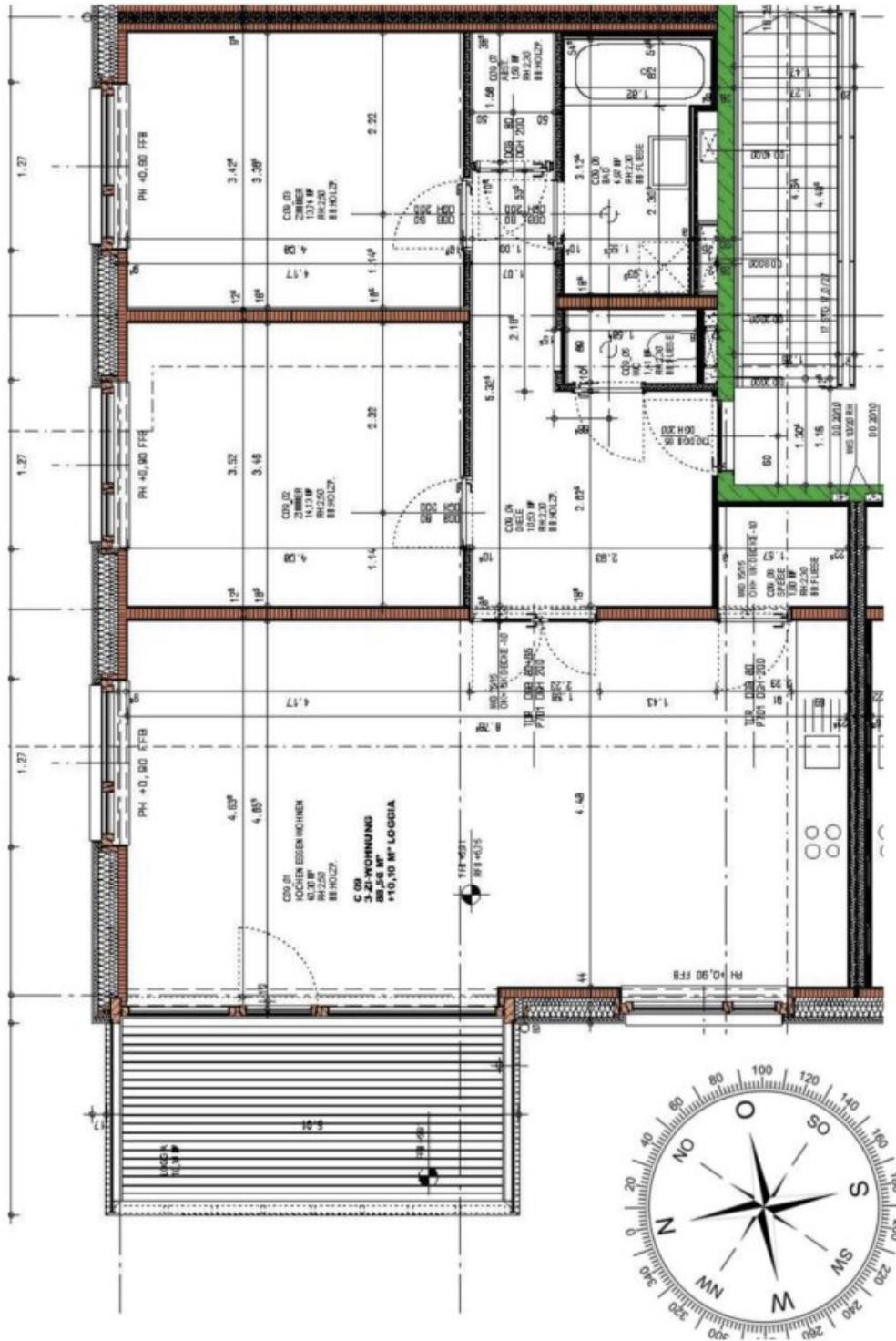




Beilagen:

Plan  
Kündigungss

DECUS  
IMMOBILIEN





# Objektbeschreibung

## **In einem schönen Passiv-Holzhaus in Grünruhelage gelangen gut geschnittene Wohnungen zur Vermietung!**

Die Objekte verfügen über Loggien/Terrassen und liegen in einer grünen Umgebung beim Marchfeldkanal.

Kellerabteile sind den Wohnungen jeweils zugewiesen und auf der Liegenschaft finden Sie einen allgemeinen Spielplatz sowie eine Garage im Untergeschoss. Je nach aktueller Verfügbarkeit kann ein PKW-Einstellplatz zusätzlich um 85,80 € brutto angemietet werden.

Ebenso sind in den vier Gebäuden Kinderwagen- und Fahrradabstellräume vorhanden.

## **Informationen zu den Objekten und zur Ausstattung**

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Haus-Zentralheizung und der Wasserkreislauf wird mittels Gas erhitzt. Dieser wird mit Sonnenenergie unterstützt, welche durch Solarplatten auf dem Dach aufgenommen wird.

Sämtliche Wohnräume sind mit einem hochwertigen Parkettboden verlegt.

Die Heizkosten werden akontiert und pro Wohnung nach Verbrauch abgerechnet. Die jeweilige Vorschreibung finden Sie unterhalb im Exposétext und in der Preisliste.

Im Mietpreis nicht mitinbegriffen sind die Stromkosten.

Die Wohnungen werden unmöbliert übergeben und befinden sich in einem guten Zustand.

Ein Telekabelanschluss, Waschmaschinenanschluss, Telefonanschluss sowie eine Gegensprechanlage sind vorhanden.

## **Lage**

Die Wohnungen befinden sich in einer tollen Verkehrslage und sind dennoch ruhig im Grünen gelegen. In nur 5 Gehminuten gelangen Sie zur Straßenbahnlinie 26 und zu den Buslinien 30A sowie 850.

In unmittelbarer Nähe davon liegt der Bahnhof „Wien Strebersdorf“. Von hier aus gelangen Sie mit der Schnellbahn in 15 Minuten nach Wien Mitte.

Die Autobahnauffahrt liegt in der näheren Umgebung und bringt Sie zügig in die Wiener Innenstadt. Zu Fuß erreichen Sie auch den Billa sowie die Bank Austria.

Das Erholungsgebiet "Seeschlacht" liegt in der anliegenden Marktgemeinde "Langenzersdorf".

### **Raumaufteilung**

- Wohn-/Esszimmer und offener Küchenbereich (unmöbliert)
- 2 Schlafzimmer
- Loggia
- Vorzimmer
- Badezimmer
- getrenntes WC
- Abstellraum

Bei den Bildern handelt es sich um Musterbilder aus einer Nachbarwohnung. Bitte am Grundriss für das richtige Layout orientieren!

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 **Frau Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <2.500m

Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <500m

### **Verkehr**

Bus <750m  
U-Bahn <3.500m  
Straßenbahn <750m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap