

**| ZENTRUMS NAHE | U4 PILGRAMGASSE |  
UNBEFRISTETER ALTBAU | IDEAL ZUR  
ALTERSVORSORGE**



**Objektnummer: 1144789**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Ramperstorffergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1894
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	44,59 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,59 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	F 201,70 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,95
Kaufpreis:	163.900,00 €
Betriebskosten:	75,95 €
USt.:	8,84 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## 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



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Klassische Altbauwohnungen im 5. Bezirk – Ideale Anlage zur Altersvorsorge

### Objektbeschreibung:

Zum Verkauf stehen fünf stilvolle Altbauwohnungen in einem gepflegten Gebäude im beliebten 5. Wiener Gemeindebezirk. Das Haus beeindruckt durch eine kürzlich sanierte Fassade und ein gut erhaltenes, historisches Stiegenhaus. Ein moderner Personenlift sorgt für Komfort, und das ausgebautе Dachgeschoss sowie das sanierte Dach zeugen von hoher Bausubstanz und Zukunftssicherheit. Alle Wohnungen sind unbefristet vermietet und bieten stabile Einnahmen, was diese Immobilie ideal zur Altersvorsorge macht.

### Lage:

Die Wohnungen befinden sich im 5. Bezirk, in unmittelbarer Nähe zur U4-Station Pilgramgasse, die eine schnelle Anbindung an die Wiener Innenstadt und andere Bezirke bietet. Die Lage besticht durch eine hervorragende Infrastruktur mit Geschäften, Restaurants und kulturellen Einrichtungen sowie kurzen Wegen zu beliebten Erholungsgebieten. Der Naschmarkt, das Wiener Stadtzentrum und der Mariahilfer Gürtel sind schnell erreichbar.

### Details der Wohnungen

- **Top 18:** Diese Wohnung umfasst 42 m<sup>2</sup> und erzielt eine monatliche Netto-Hauptmiete (HMZ) von 68,11 €.
- **Top 19:** Die Wohneinheit mit 40 m<sup>2</sup> erzielt eine Netto-HMZ von 134,78 €.
- **Top 22:** Diese Wohnung mit einer Fläche von 45 m<sup>2</sup> ist mit einer Netto-HMZ von 190,08 € vermietet.
- **Top 27:** Mit 54 m<sup>2</sup> ist dies die größte Einheit. Sie erzielt eine Netto-HMZ von 80,07 €.

- **Top 29:** Eine weitere kompakte 45-m<sup>2</sup>-Wohnung, die eine Netto-HMZ von 222,97 € erzielt.

### **Besonderheiten des Objekts:**

- **Sanierte Fassade und Dach** – Hohe Werterhaltung und geringe Instandhaltungskosten.
- **Lift vorhanden** – Komfortabler Zugang zu allen Etagen.
- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige und zuverlässige Mieteinnahmen.
- **Begehrte Lage im 5. Bezirk** – Nähe zur Pilgramgasse U4 und vielfältige Nahversorgung.

### **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 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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

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

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap