PENTHOUSE - EXKLUSIV - TERRASSE - 92m² Wohnfläche in 1210 Wien

Objektnummer: 1139757

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlweg
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	92,04 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	2.865,70 €
Kaltmiete (netto)	2.421,10 €
Kaltmiete	2.605,18 €
Betriebskosten:	184,08 €
USt.:	260,52 €

Infos zu Preis:

Einmalige Mietvertragserstellungsgebühr: 180€ inkl. USt.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

MÜHLWEG
DECUS
IMMOBILIEN

MÜHLWEG
DECUS
IMMOBILIEN

MÜHLWEG
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
MÜHLWEG

DECUS
IMMOBILIEN
MÜHLWEG

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
MÜHLWEG

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

WOHNEN IN WIEN 1210 - MÜHLWEG 1

DECUS IMMOBILIEN

Top 52

Wohnnutzfläche	92,04 m²
Dachterrasse	73,55m²
Terrasse	25,17m²
Einlagerungsraum	1,22-3,00m²
Stellplätze (Tiefgarage)	optional
Raumhöhe	2,55m

Legende:

- Parkett
- Fliesen
- Holzbelag

DG

Dachterrasse 1:200

Änderungen aus technischen oder rechtlichen Gründen vorbehalten. Unverbindlicher Möblierungsvorschlag! Ausstattung lt. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Objektbeschreibung

Mühlweg - Leben am Wasser

Das exklusive Projekt umfasst **52 Wohneinheiten.**

Die Wohnungsgrößen reichen von **33m² bis 92m²** und verfügen über **1-4 Zimmer**.

Das Gebäude verfügt über eine hauseigene **Tiefgarage** und einen **Fahrradabstellraum**.

Die **Tiefgaragenstellplätze** können um **90€ brutto** angemietet werden.

Beim Bau des Gebäudes wurde auf die Verwendung hochwertiger Materialien sowie durchdachte Grundrisse Wert gelegt. Alle Wohnungen verfügen über ein zugeordnetes **Kellerabteil**.

Projektausstattung:

- Flachdach mit Kiesabdeckung als UV-Schutz und Dämmschicht gegen Wärme/Kälte
- Barrierefreiheit durch Personenaufzug in allen Stockwerken
- 3-Scheiben-Isolierverglasung - Klarglas
- außenliegender Sonnenschutz - elektrisch bedienbar
- Brandschutztüren mit 7-facher Verriegelung: Sicherheitszylinder, Türspion
- Hochwertiger Eichenparkett in allen Aufenthaltsräumen
- Nassräume mit Fliesen ausgestattet - Badezimmer mit Spiegel
- Vollausgestattete Küche mit BEKO-Küchengeräten: E-Herd, Cerankochfeld mit 4 Platten, Geschirrspüler, Kühlschrank mit Gefrierfach

- Telefon- und Kabel-TV-Anschluss vorhanden
- Heizung und Warmwasserversorgung mittels Luftwärmepumpe, Photovoltaikanlage
- DG-Wohnungen sind mit einer Klimaanlagenvorbereitung ausgestattet

Das Abwicklungshonorar für die Hausverwaltung beträgt 180€ inkl. USt.

Lagebeschreibung: Ein Traum für Naturliebhaber!

Das neue Wohnbauprojekt, nahe der **Grenze Wien und Niederösterreichs,** liegt am **Marchfeldkanal**. Dieser bietet eine beliebte **Erholungsmöglichkeit** mit unzähligen Freizeitaktivitäten wie einem langen Spaziergang, einer Tour mit dem Fahrrad oder einem Bootstrip. Von der Großstadt Wien gelangt man ungestört bis ins Marchfeld.

Auch die **Donau** ist mit dem Auto innerhalb von 5 Minuten, öffentlich innerhalb von 20 Minuten, erreichbar. Hier werden viele Möglichkeiten zum Schwimmen, Segeln, Surfen und Bootsfahren geboten. Des Weiteren gibt es beliebte **Strandbäder** entlang des Ufers. Besonders hervorzuheben sind die **Spazier- und Radwege** am Wasser, welche zusätzlich einen schönen Blick auf die Stadt bieten.

Unweit des Projekts befindet sich des weiteren das Floridsdorfer Grätzl "**Schwarzlackenau**".

Weiter weg geht es mit dem Auto schnell auf die **A22** und Richtung Innenstadt oder Niederösterreich. Öffentlich ist das Gebäude auch sehr gut angebunden. Nur wenige Gehminuten entfernt befindet sich der **Bahnhof Strebersdorf** mit Anbindung an Regionalzüge und S-Bahnen. Ebenfalls fußläufig erreichbar sind **Bushaltestellen** der Buslinien 32A und 34A sowie die Straßenbahnlinie 26.

Rund um das Gebäude befinden sich Nahversorger, Restaurants, Banken, Post, Sportvereine, Apotheken, Ärzte und unzählige Erholungsgebiete.

Top 52 liegt im Dachgeschoß, ist ostseitig ausgerichtet und teilt sich auf wie folgt:

- Vorraum

- Bad mit Dusche
- Bad mit Badewanne
- WC
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Abstellraum
- Wohnküche mit Essbereich
- Dachterrasse 1
- Dachterrasse 2

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 Mag. Roswitha McGehee** unter der Mobilnummer **+43 660 553 83 99** und per E-Mail unter **mcgehee@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-/Werkswohnungen. 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.750m

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

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

Verkehr
Bus <500m
U-Bahn <3.250m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap