

**| ERSTBEZUG | 2 ZIMMER | 5. OG | DRESDNER STRASSE |  
UNWEIT TECHNIKUM WIEN | AB FEBRUAR**



**Objektnummer: 1144604**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

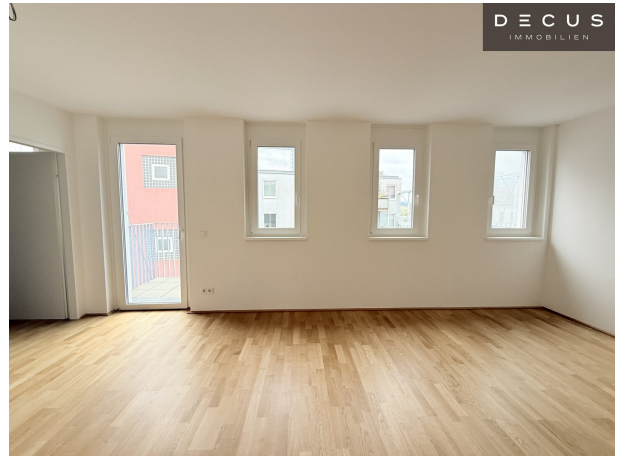
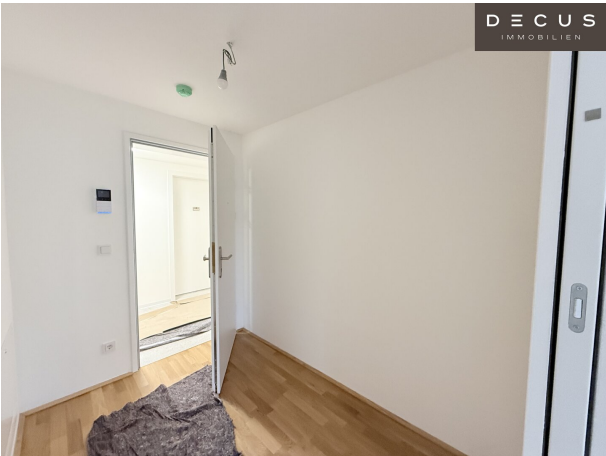
Adresse	Dresdner Straße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,74 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.045,01 €
Kaltmiete (netto)	808,23 €
Kaltmiete	950,01 €
Betriebskosten:	141,78 €
USt.:	95,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



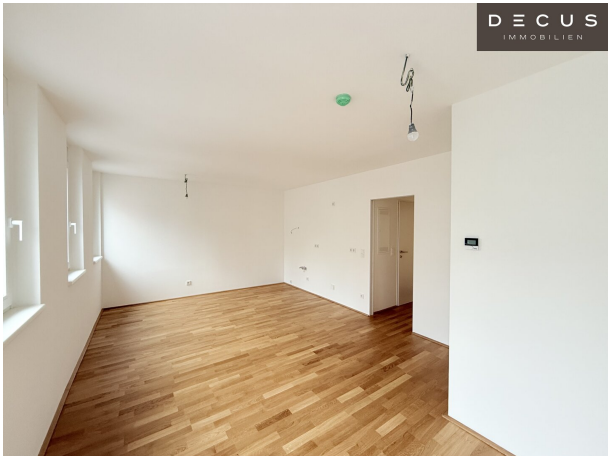
Jasmin Heida



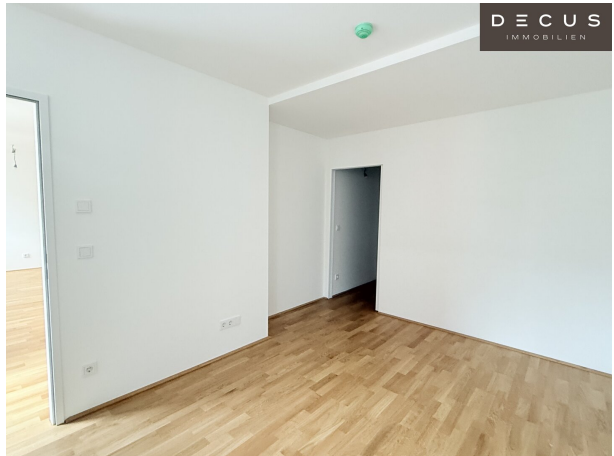
DECUS  
IMMOBILIEN



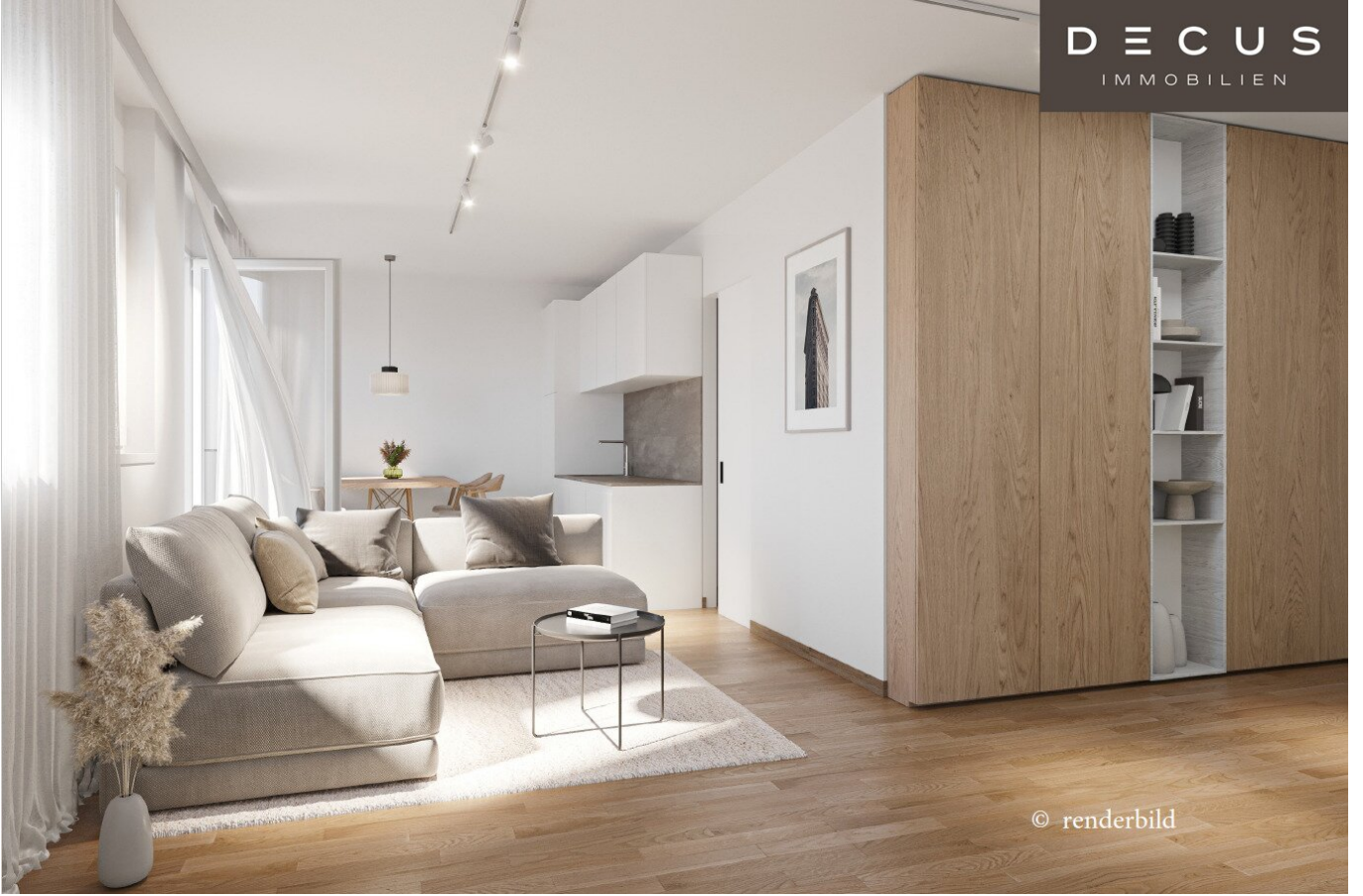
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

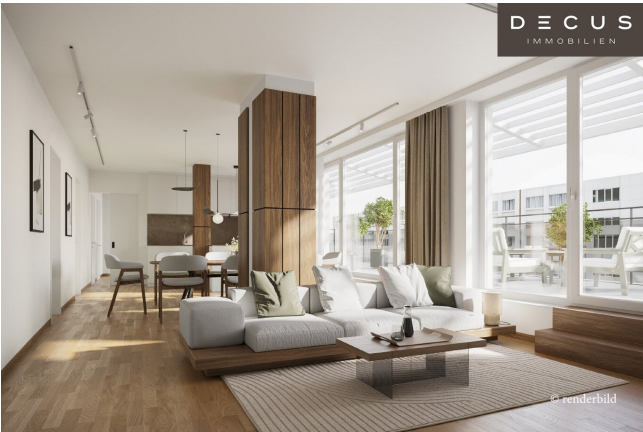


DECUS  
IMMOBILIEN



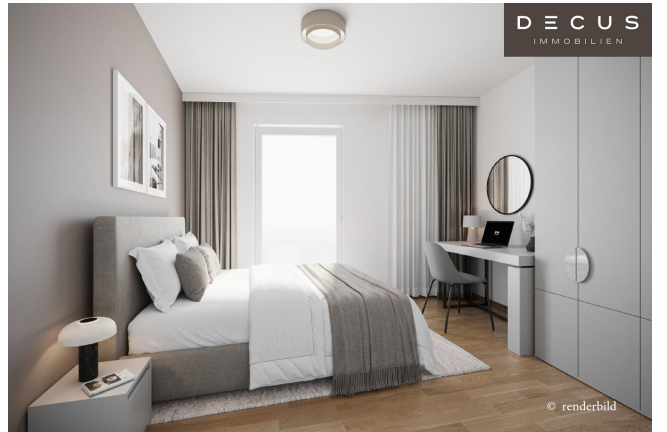
© renderbild

DECUS  
IMMOBILIEN



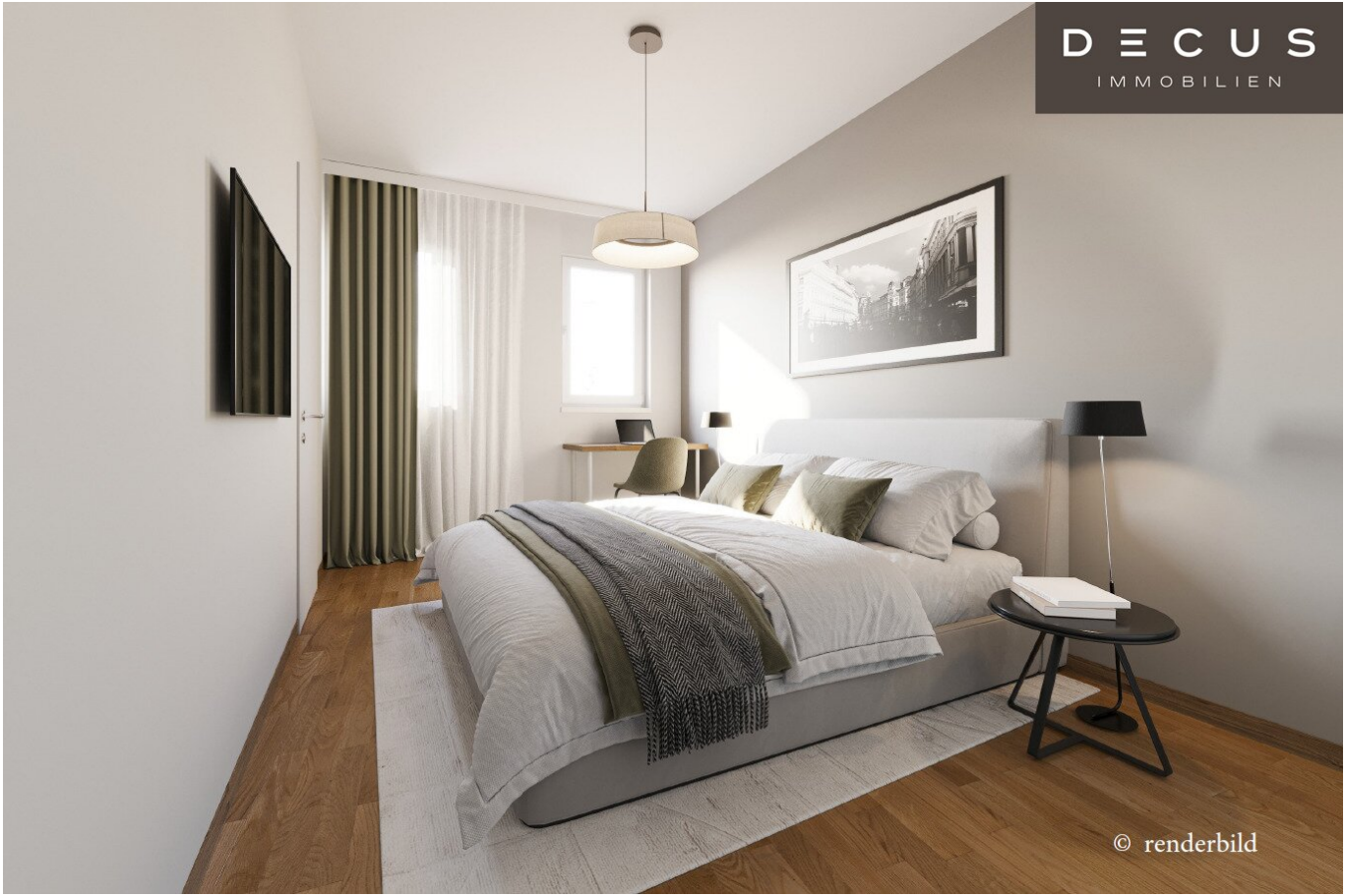
© renderbild

DECUS  
IMMOBILIEN



© renderbild

DECUS  
IMMOBILIEN



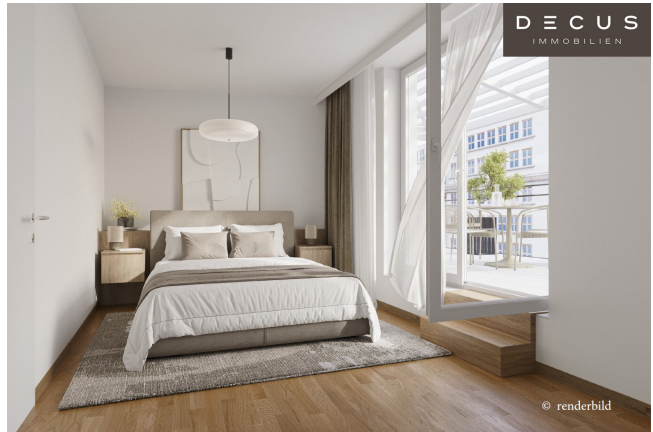
© renderbild

DECUS  
IMMOBILIEN

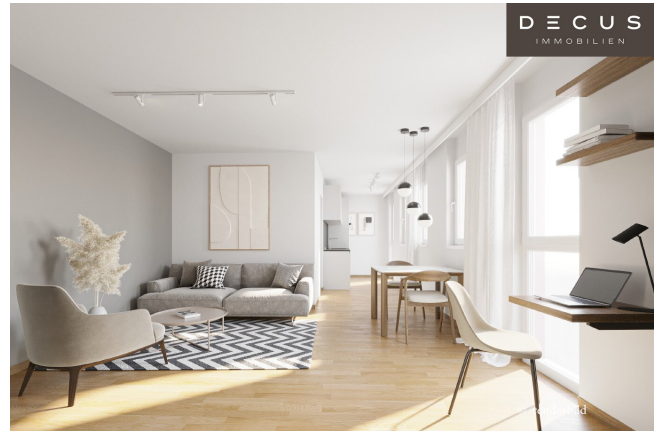
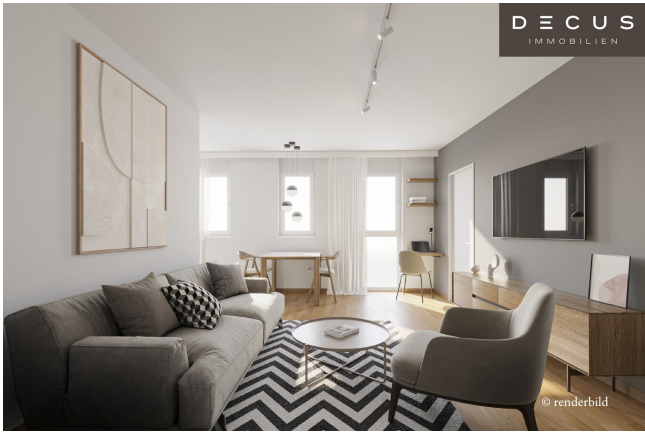
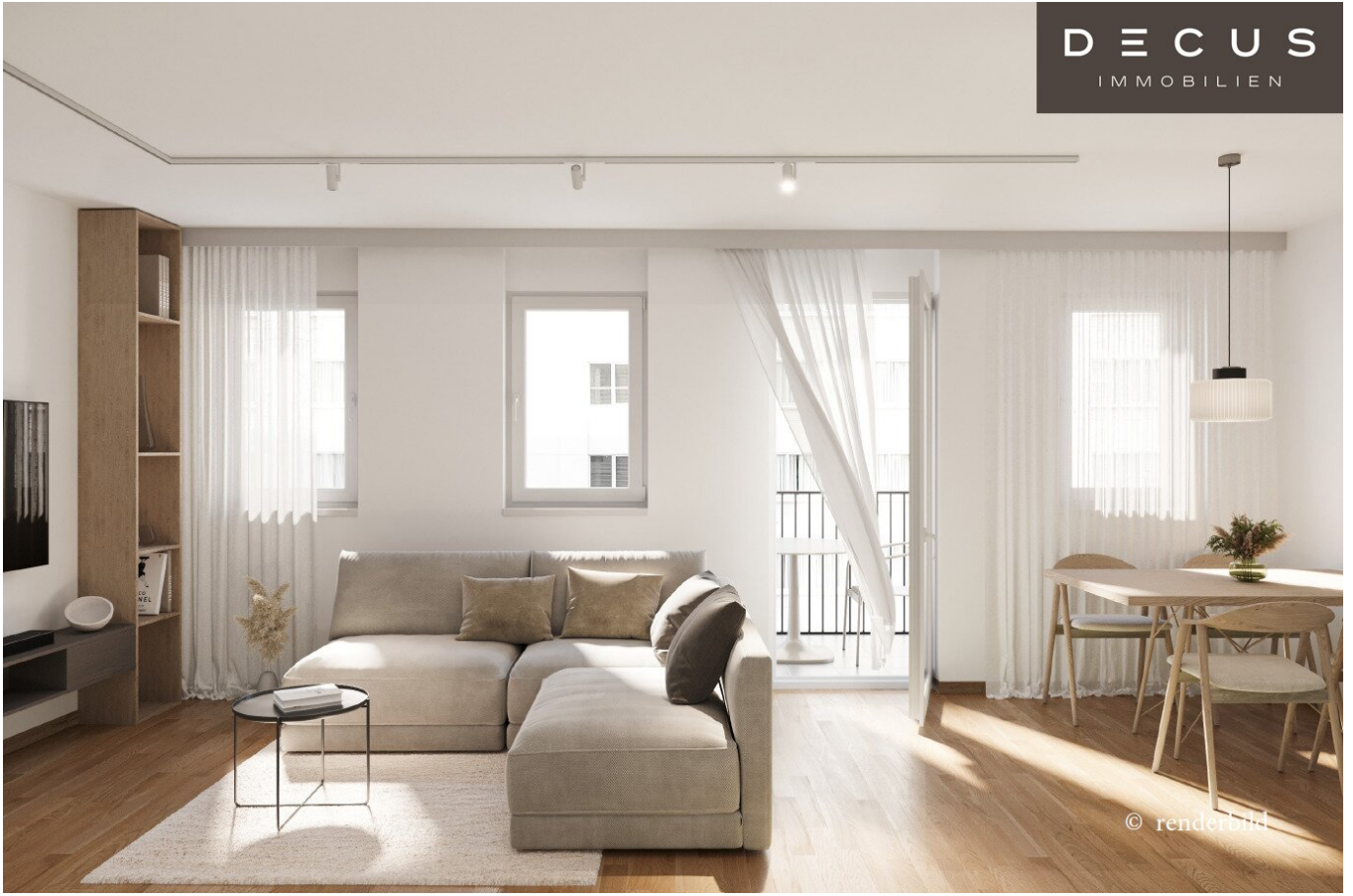


© renderbild

DECUS  
IMMOBILIEN



© renderbild









**LAGEPLAN**



**LAGE im GEBÄUDE**

Top 57 - 5. Obergeschoss

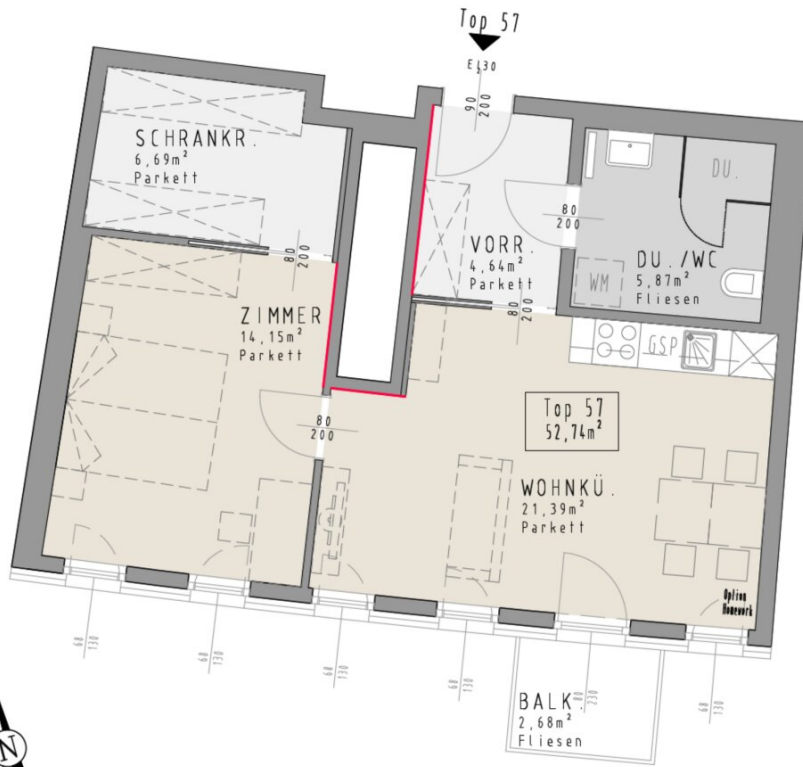
Vorraum	4,64m <sup>2</sup>
Schrankraum	6,69m <sup>2</sup>
Du./WC	5,87m <sup>2</sup>
Wohnküche	21,39m <sup>2</sup>
Zimmer	14,15m <sup>2</sup>
<b>Top 57</b>	<b>52,74m<sup>2</sup></b>
Balkon	2,68m <sup>2</sup>

**TOPOGRAFIE**

Unverbindliche Plankopie. Änderungen während der Bauausführung infolge der Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen vorbehalten. Baubliche Toleranzen sind zulässig. Dieser Plan ist nicht für die Bestellung von Einbaumöbeln verwendbar. Naturmaße erforderlich! Die Wohnung wird mit Küchen- und Sanitärgegenständen ausgestattet. Die Einrichtung ist illustrativ dargestellt und wird nicht geliefert. Boden- u. Wandbeläge, Elektro-, Sanitär- und sonstige Ausstattung lt. gültiger Ausstattungsbeschreibung.

0 1 2 3m

**INFORMATION**



Diese Wände dürfen nicht bearbeitet (angebohrt...) werden!

**5. OBERGESCHOSS**  
**TOP 57**

## Objektbeschreibung

Das **Wohnbauprojekt** befindet sich im **Zentrum von Brigittenau** und wird per **Februar 2025** fertiggestellt.

Bestehend aus einem Baukörper, bietet dieses Projekt **33 Mietwohnungen** mit 2 bis 5 Zimmern und privaten Freiflächen.

Die Wohnflächen variieren zwischen 48 m<sup>2</sup> und 107 m<sup>2</sup>.

Aus alten Büroflächen entstehen hier wunderschöne sanierte Wohnungen im Erstbezug.

Die Wohnungen werden per Februar 2025 fertiggestellt und können am **15.02.2025 bezogen** werden.

### Highlights:

- **10 Jahre befristete** Mietdauer
- **Fußbodenheizung**
- **Stellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage um 130€ brutto
- **Aufzug** verbindet alle Geschoße miteinander
- Fenster mit **3-fach Verglasung und sehr guter Isolierung und Dämmung**
- **Eichenparkett** verklebt und Fliesen in Nassräumen
- **Küchen inkl. Geräte**
- **Anschlussverkabelung** für SAT TV und Magenta

Da sich das Gebäude noch im Bau befindet, ist aktuell eine **Besichtigung ausschließlich in der Musterwohnung** möglich! Gerne gehen wir hier vor Ort mit Ihnen einzelne Grundrisse durch und finden eine passende Wohnung. Eine Besichtigung der ausgewählten Wohnung ist aktuell nicht möglich - **die Vermietung erfolgt vom Plan weg.**

**Die Musterwohnung befindet sich im 5. OG - der Lift kann aktuell noch nicht benutzt werden!**

Bitte beachten Sie auch, dass zur Anmietung einer Wohnung, ein **Nettohaushaltseinkommen von mind. dem 2,5-fachen der Miete** benötigt wird. Sozialleistungen und AMS-Gelder dürfen hier nicht zugerechnet werden. Eine Bürgschaft ist unter gewissen Voraussetzungen möglich.

Der angeführte Energieausweis ist bezieht sich noch auf eine veraltete Planung des Projekts. Ein neuer Energieausweis wird gerade erstellt und das Inserat ehestmöglich aktualisiert.

**Top 57** befindet sich im **5. OG** und ist **südwestlich** ausgerichtet.

Bei den Bildern handelt es sich um Renderings aus den Wohnungen.

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 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 <250m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap