

## **MODERNE 2 - ZIMMER MIT TERRASSE IM GRÜNEN - IDEAL FÜR SINGLES UND PAARE**



**Objektnummer: 1144677**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2019
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	55,45 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	2
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Gesamtmiete</b>	985,27 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	750,00 €
<b>Kaltmiete</b>	895,70 €
<b>Betriebskosten:</b>	145,70 €
<b>USt.:</b>	89,57 €

## Ihr Ansprechpartner



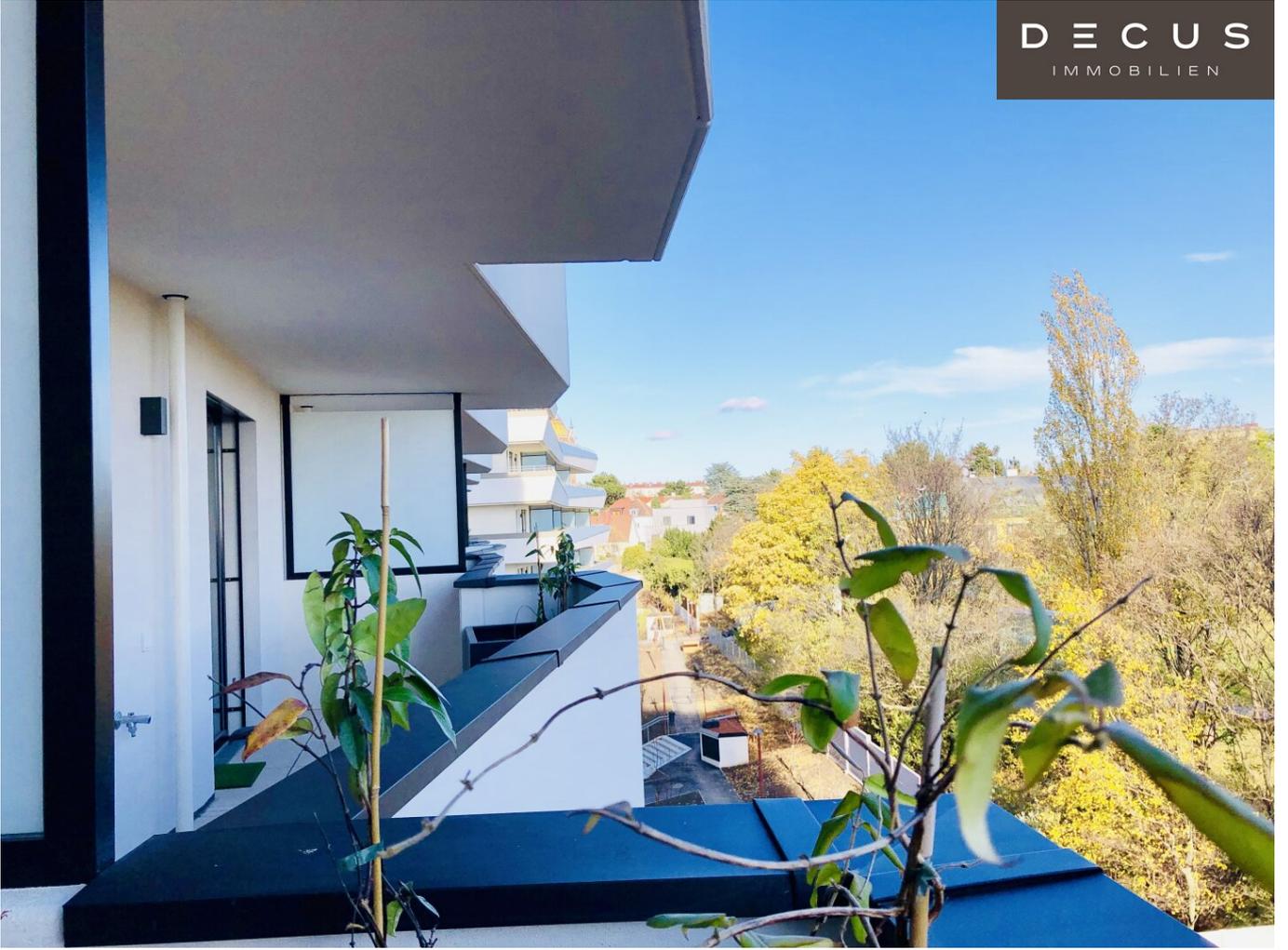
### **Paulina Joven**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39, Eingang Annagasse 1 Tür 12  
1010 Wien

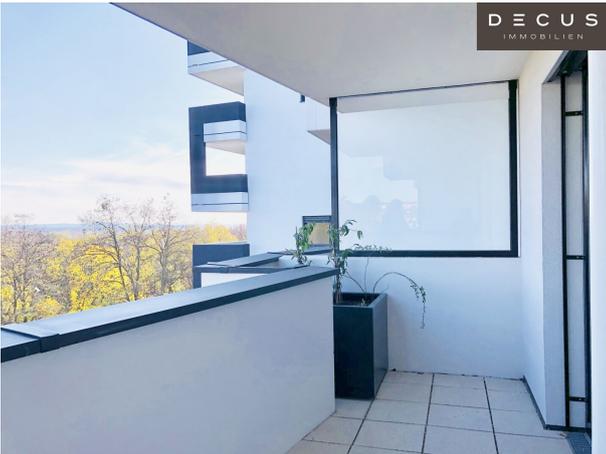
T +43 660 74 55 917  
H +43 660 74 55 917  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur

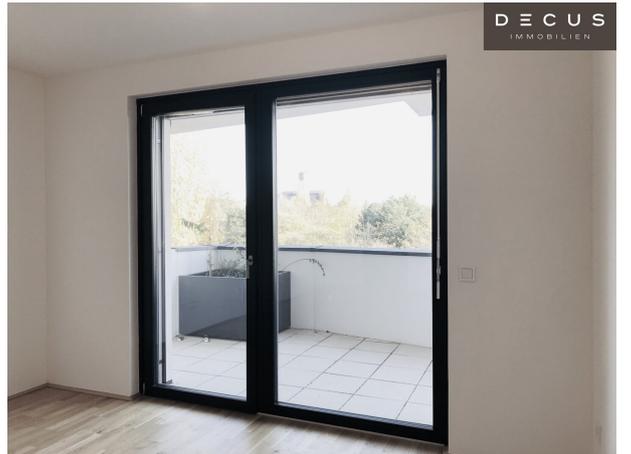
DECUS  
IMMOBILIEN



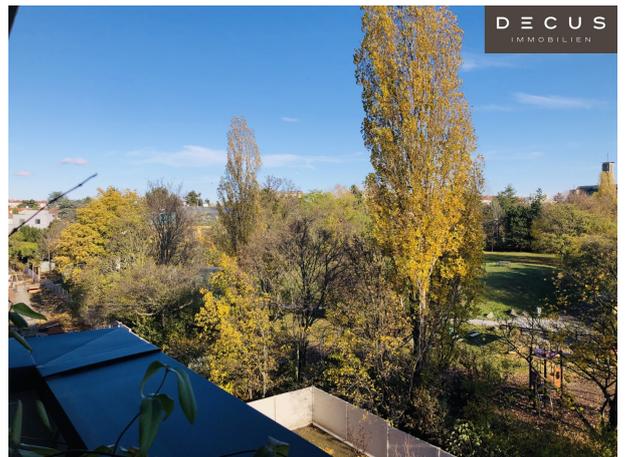
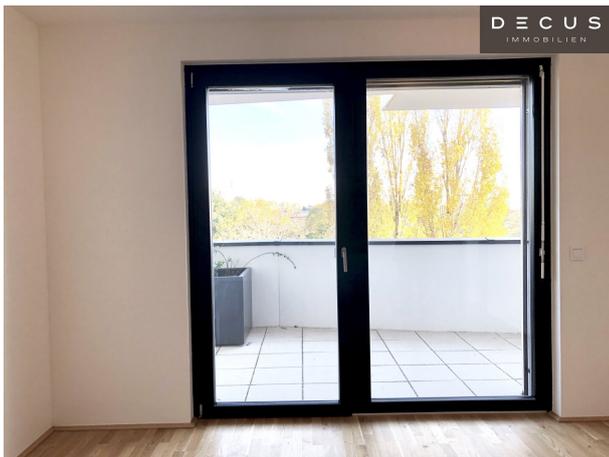
DECUS  
IMMOBILIEN



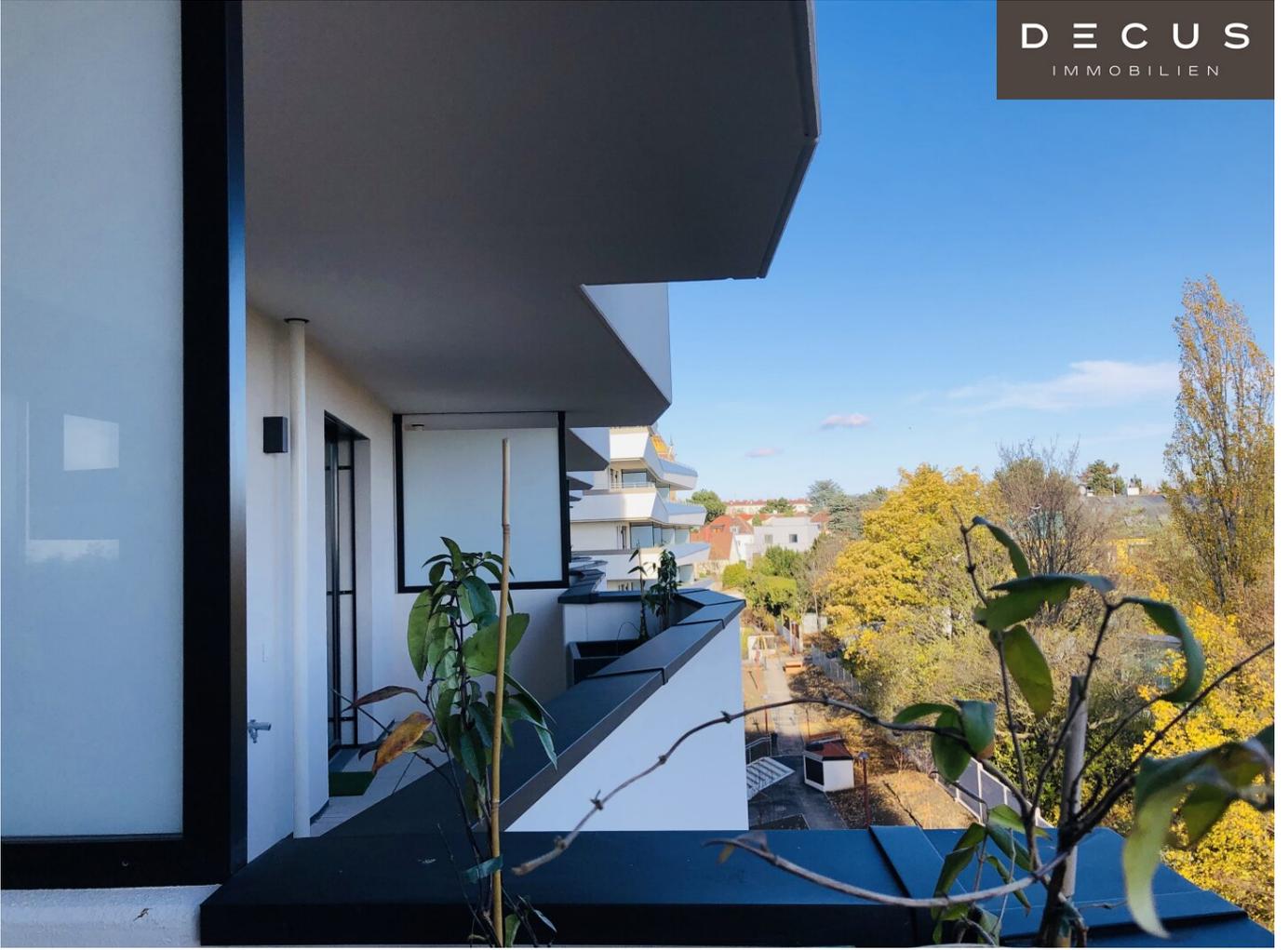
DECUS  
IMMOBILIEN



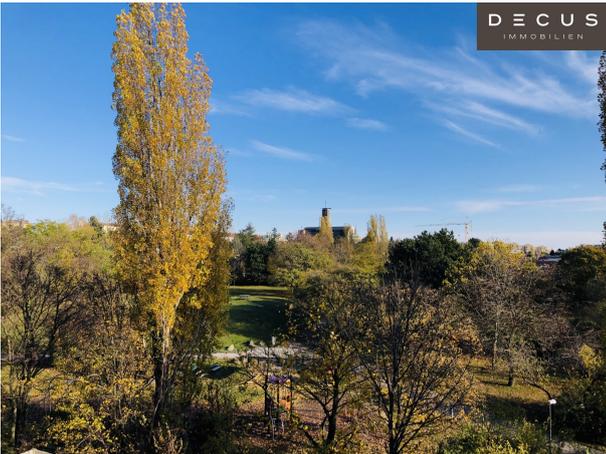




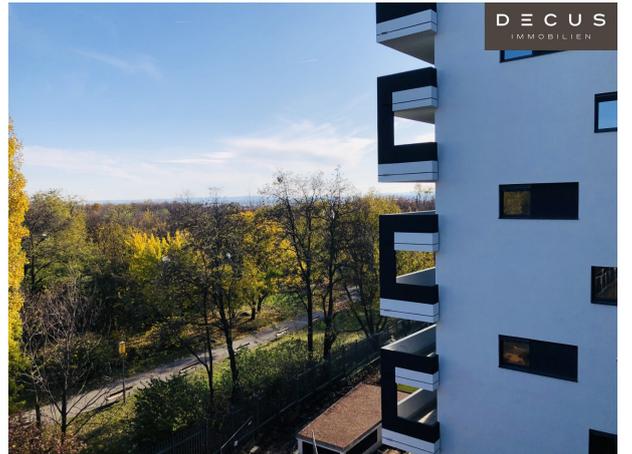
DECUS  
IMMOBILIEN



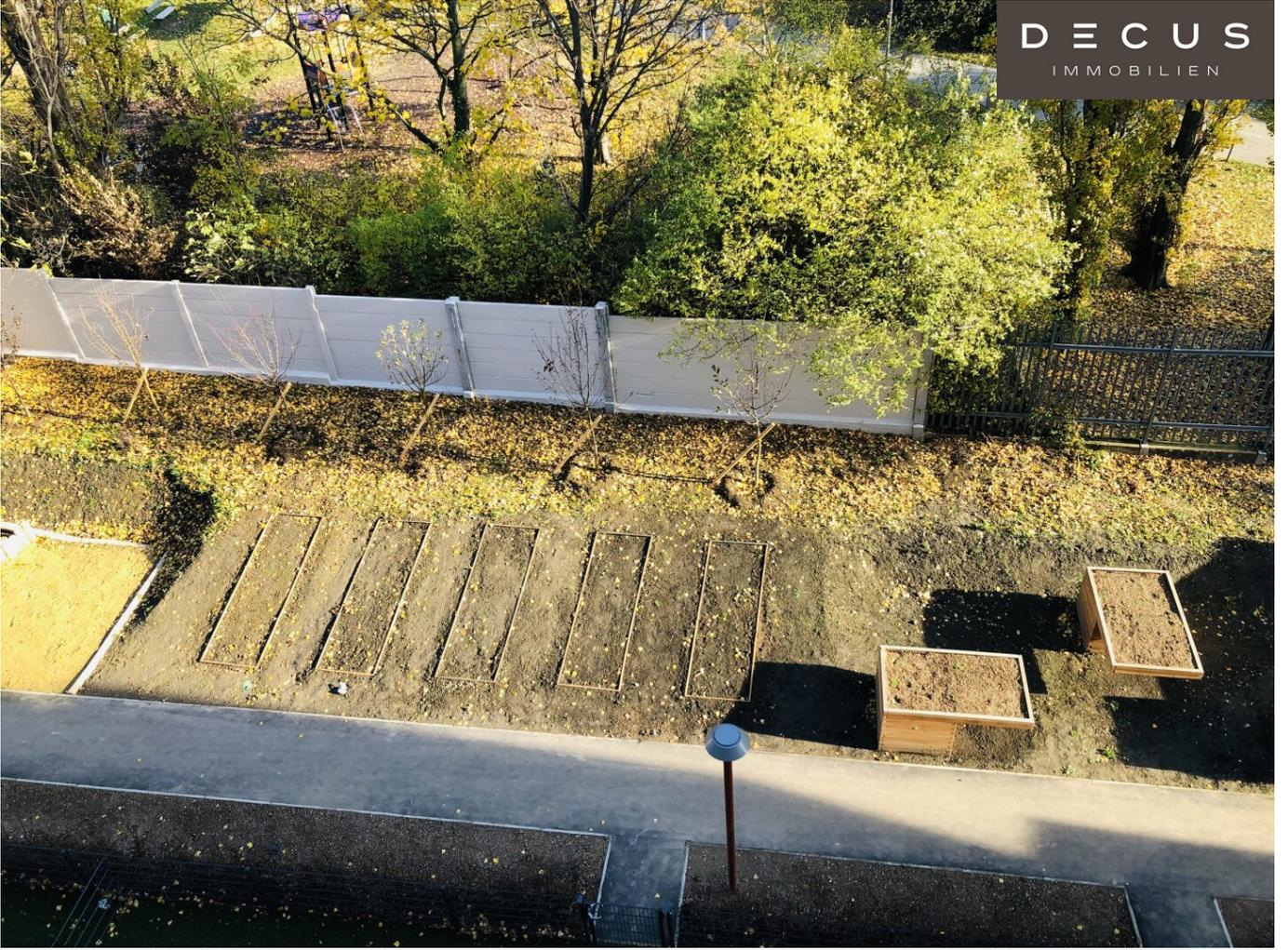
DECUS  
IMMOBILIEN



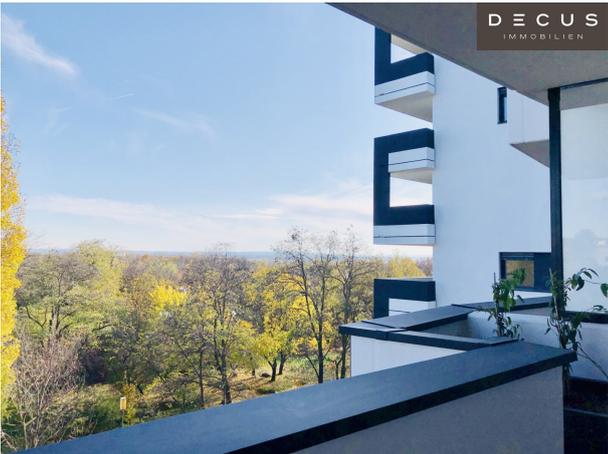
DECUS  
IMMOBILIEN



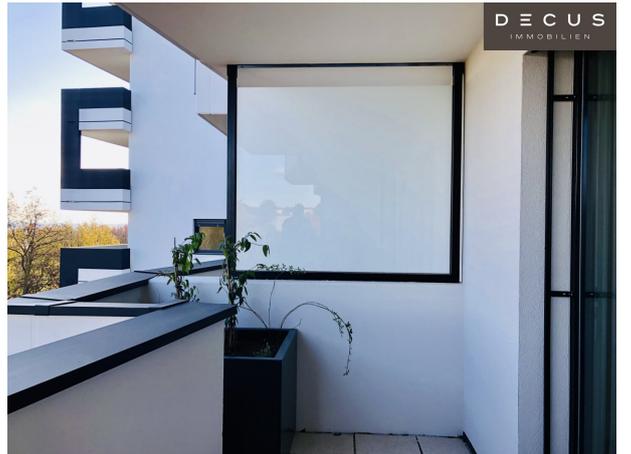
DECUS  
IMMOBILIEN

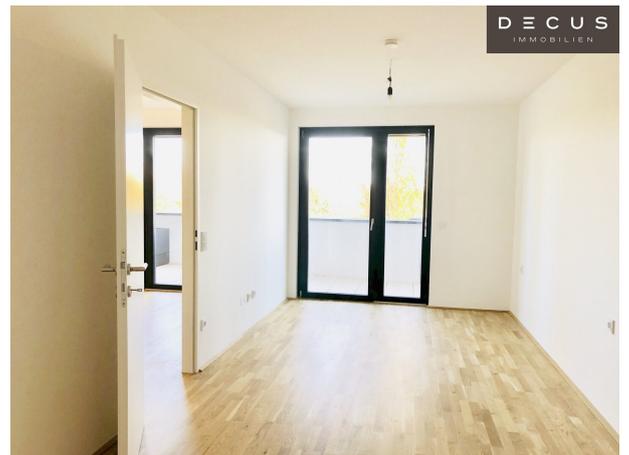
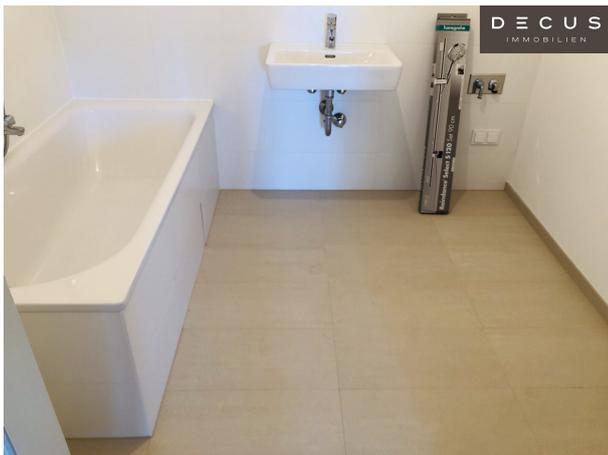


DECUS  
IMMOBILIEN

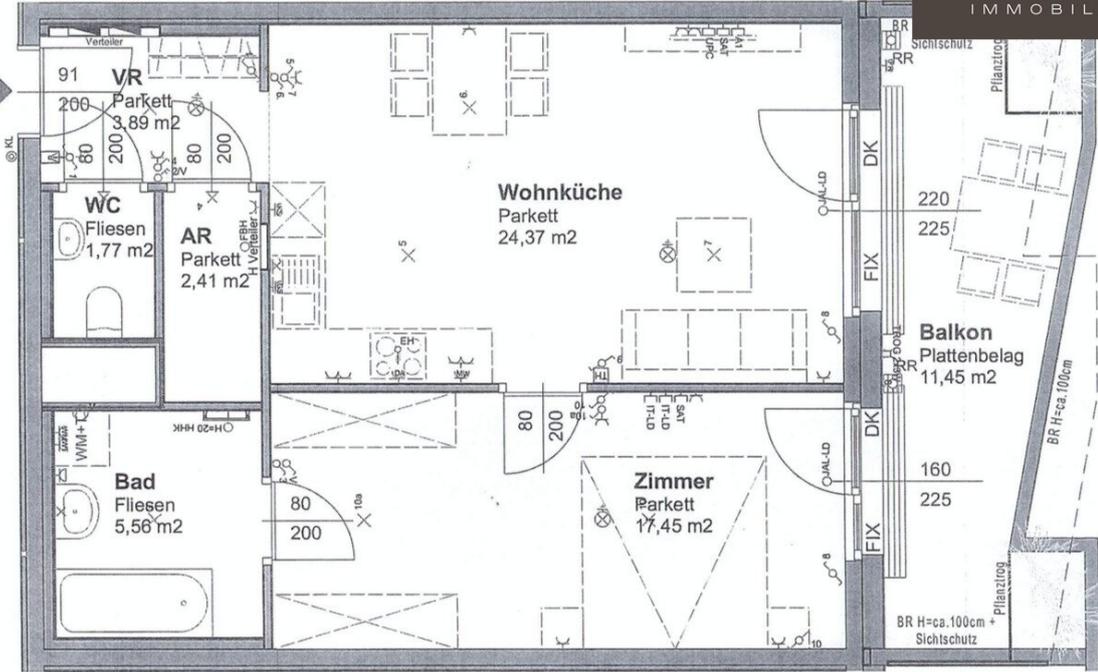


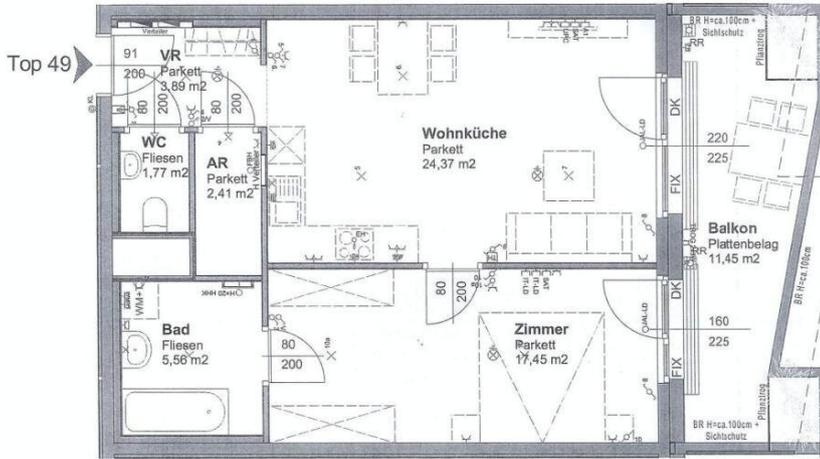
DECUS  
IMMOBILIEN





Top 49





- |                                 |   |                                  |  |                     |                            |                                     |
|---------------------------------|---|----------------------------------|--|---------------------|----------------------------|-------------------------------------|
| AR Abstellraum                  | OK Oberkante  | Schuko-Steckdose 1-fach          | Ausschalter                                | Kontroll-Schalter   | Stromschlüssel 230V        | Magnetkontakt, Reed-Kontakt         |
| BA Bodenablauf                  | PH Parapethöhe                                      | Schuko-Steckdose 2-fach waagr.   | Ausschalter 2-pol.                         | Jalousieschalter    | E-Herd                     | Alarmanzentrale                     |
| BR Brüstung                     | RH Raumhöhe   | Schuko-Steckdose mit Klappdeckel | Serien-schalter                            | Lampen-Wandausläß   | E-Kind                     | Bedienleiste Alarmanzentrale        |
| DK Drehklapp-Fenster            | RR Regenrohr  | Schuko-Steckdose schaltbar       | Wechselschalter                            | Lampen-Deckenausläß | Klimagerät                 | GSA Innensprechstation              |
| DJK Deckenuntersenkante         | RRV Regenrohrverzug                                 | Schuko-Steckdose Waschmaschine   | Kreuzschalter                              | Rauchmelder         | Jalousie-Motoranschluss    | Elektroverteiler                    |
| DUK Deckenuntersenkante         | STUK Sturzunterkante                                | Schuko-Steckdose Geschirrspüler  | Doppel-Wechselschalter                     | Thermostat          | Fleischschneider           | Medienverteiler                     |
| FIX Fixverglasung               | WM+T Waschmaschine-Trockner (vorgesehener Standort) | Schuko-Steckdose Dunstabzug      | Tester 1-fach                              | Klingel             | Handluchtheizkörper        | Gitterleuchte in Einlagerungsräumen |
| HST Hebeschiebetür mit Fixstell | VK Vorderkante                                      | Schuko-Steckdose Kühlschrank     | Tester mit Meldeleuchte                    | Schwachstromdose    | Fußboden Heizungsverteiler | Terrassenleuchte                    |
| GEL Geländer                    |   | Schuko-Steckdose Feuchtraum      | Abgehängte Decke/Potierin nach Erfordernis |                     | Handluchtheizkörper        | TRGG 2,5kW                          |
- Die Fenster- und Fensterlännenmaße beziehen sich auf die Architekturlinien
- Alle angedeuteten Bäume sind Pflanzbäume bzw. Ersatzpflanzungen
- Raumhöhe bei abgehängten Decken/Potierin min. 2,1m

BUWOG  
Bauen und Wohnen  
Gesellschaft mbH

A-1130 Wien  
Hetzinger Kai 131  
T: +43(0)187 828-0  
vertrieb@buwog.com DW 1111  
www.amelie.buwog.com  
www.buwog.com



Zelka-Kaplan-Weg 8  
1100 Wien

**4. Stock**  
**Top 49**

Wohnfläche	55,45 m²
Loggia	0,00 m²
Summe	55,45 m²

Balkon	11,45 m²
Terrasse	0,00 m²
Garten	0,00 m²

ER 4\_04 1,89 m²

Standardisierte Pläne, Änderungen sind durch  
Bauzeichnung, Zeichnung, Beschriftung, Vermerk,  
Anmerkungen und/oder Verweise zu berücksichtigen.

Alle Angaben sind in Metern.  
Maße sind in Einheiten angegeben.  
Abweichungen sind auf Zeichnung,  
Zeichnung, Plan und/oder Vermerk  
zu berücksichtigen.  
Diese Pläne sind für die Bestimmung von  
Maßen und Flächen zu verwenden.

Die Darstellung in diesem Dokument, Plan und  
Zeichnung, Zeichnung, Beschriftung, Vermerk,  
Anmerkungen und/oder Verweise zu berücksichtigen.  
Bei jeder Bau- und Umänderung  
ist dieser Plan zu berücksichtigen.

Datum: 03.10.2018

## Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt hier eine traumhaft schöne 2 Zimmer Wohnung - Erstbezug mit ca. 11 m2 Süd-Terrasse!

Tiefgarage, Hauseigene Sauna, Fitnessraum, Fahrradabstellraum, Einlagerungsräume, Gemeinschaftsräume, Gemeinschaftsdachterrasse!

Urban Gardening, Wintergarten für Pflanzen!

### Raumaufteilung

Die Wohnung befindet sich im **4. Liftstock. Barrierefrei - zwei Personenlifte!**

- Vorraum mit Abstellraum, Gäste WC mit eigenem Waschbecken
- Offener Wohnraum mit vollausgestattet EWE - Küche und Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Badezimmer en suite und eigenem Zugang zur Terrasse

### Ausstattung

- Terrasse südseitig mit Blick auf den Otto - Benesch Park ca. 11,45 m2
- EWE - Küche - voll ausgestattet - elegante Fronten in Matt - Weiß
- Ceran Kochfeld, Geschirrspüler, großer Kühlschrank, großer Gefrierschrank
- Badezimmer en suite - mit Badewanne, Handtuchheizung und Waschmaschinenanschluss

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

### DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@decus.at** persönlich zur

Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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 <500m

Apotheke <1.000m

Klinik <1.000m

Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.000m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.500m

### **Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap