

**Luxuriöses Wohnen in Wien: Erstbezug mit Balkon,  
Fußbodenheizung und Garage - 68.4m<sup>2</sup> für 1.541,55 €!**



**Objektnummer: 1144765**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mühlweg
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	68,40 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 33,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	1.541,55 €
Kaltmiete (netto)	1.264,61 €
Kaltmiete	1.401,41 €
Betriebskosten:	136,80 €
USt.:	140,14 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

Einmalige Mietvertragserstellungsgebühr: 180€ inkl. USt.

### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner





DECUS  
IMMOBILIEN



MÜHLWEG

DECUS  
IMMOBILIEN



MÜHLWEG

DECUS  
IMMOBILIEN









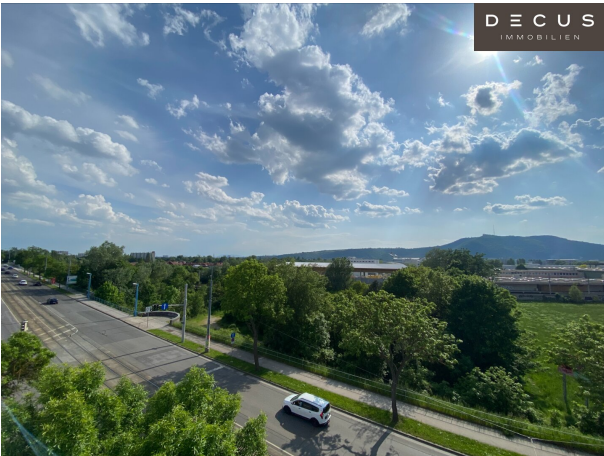




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN






Top 47

Wohnnutzfläche	68,40m <sup>2</sup>
Balkon	9,06m <sup>2</sup>
Einlagerungsraum	1,22-3,00m <sup>2</sup>
Stellplätze (Tiefgarage)	optional
Raumhöhe	2,50m

Legende:

-  Parkett
-  Fliesen
-  Holzbelag



3.OG



1:100  
0m 1m 2m 3m



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 **33m<sup>2</sup> bis 92m<sup>2</sup>** 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 Klimaanlagevorbereitung 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 47 liegt im 3. Obergeschoß ist südostseitig ausgerichtet und teilt sich auf wie folgt:**

- Vorraum

- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Wohnküche mit Essbereich
- Balkon 1
- Balkon 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 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 <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