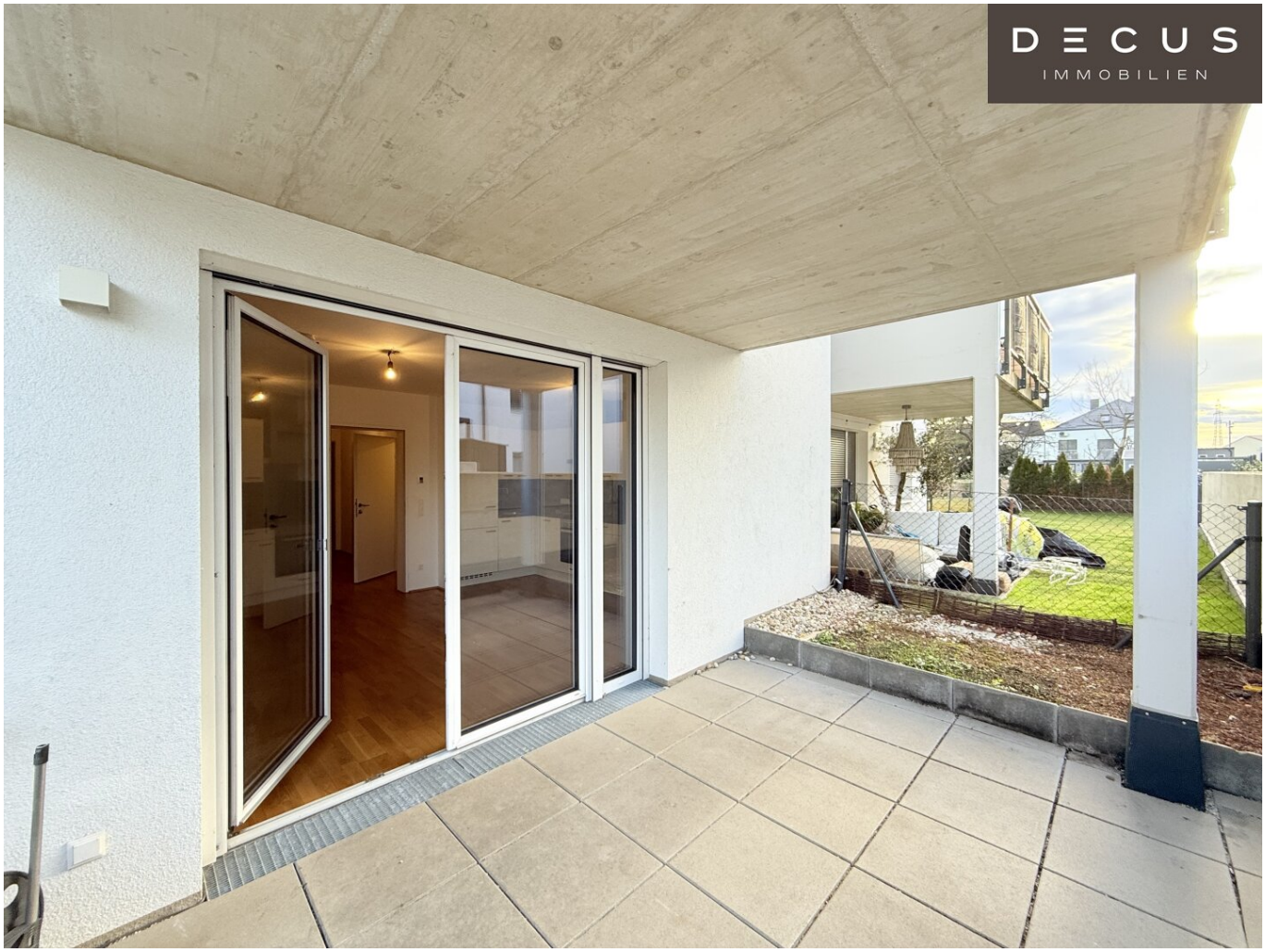
| 2 ZIMMER IM GRÜNEN | NIEDRIGE HEIZKOSTEN | NEUWERTIG | GROSSER GARTEN | AB SOFORT |



Objektnummer: 1148286

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Benjowskigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,00 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	65,00 m²
Heizwärmebedarf:	B 26,43 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	1.020,35 €
Kaltmiete (netto)	806,83 €
Kaltmiete	927,59 €
Betriebskosten:	120,76 €
USt.:	92,76 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

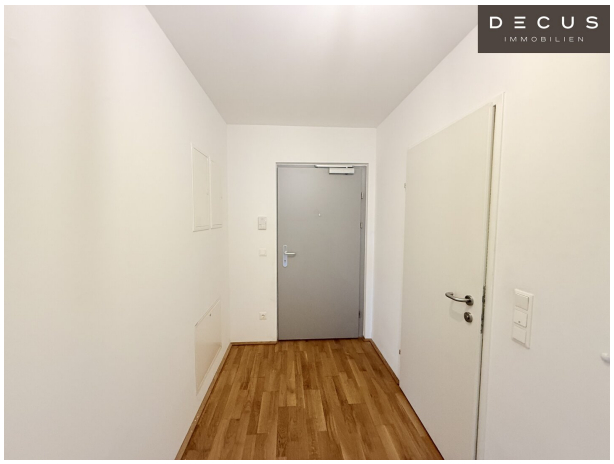
Jasmin Heida

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

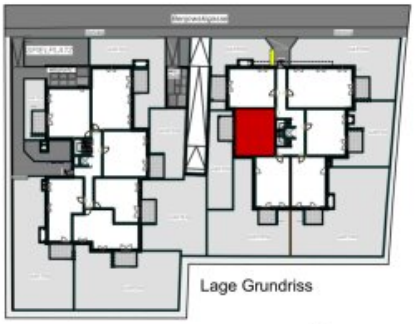
DECUS
IMMOBILIEN

LIVING LOBAU

DECUS IMMOBILIEN

Top Nr.:	2
Geschoss:	EG
Nutzfläche:	52,05m²
Terrasse:	10,47m²
Eigengarten:	65,85m²

Lage Geschoß



Lage Grundriss

0 5 10 m

Stand: 09.10.2019

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen vorbehalten
Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
Fenstermasse sind Architekturlichen
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau -und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

SCHWARHOFER PLANUNG & BAU

Objektbeschreibung

- **53m² - 67m³**
- **2-3 Zimmer**
- **Freifläche** bei jeder Wohneinheit
- **Fußbodenheizung**
- **Bad & Küche** hochwertig voll-ausgestattet

In diesem neuen Wohnprojekt erleben Sie **Wohnkomfort auf höchstem Niveau**. **Ausgefeilte Grundrisse** und Wohntypen bieten Ihnen ein Raumerlebnis der besonderen Art mit viel **Grün vor Ihrer Haustüre**. Eine **entspannte Wohngegend** in der Donaustadt - Wien, kann nun zu Ihrer neuen Heimat werden:

Im Herzen Asperns gelegen, können Sie Spaziergänge im Grünen, entspanntes Schwimmen in der nahegelegenen Seestadt und erholsames Liegen am Strand sowie eine gute Infrastruktur mit einer großartigen öffentlichen Anbindung in einem Zug verbinden. Dieses Projekt besticht mit **Freiflächen bei jeder Wohneinheit** und zeichnet sich durch eine **sehr gute Ausstattung** und eine **hohe Qualität** in Bad und Küche aus.

Infrastruktur:

- **10 Min. zu U2 Aspernstraße**
- **Bus 98a in 3 Gehminuten**

- **Bus 26a**
- **Bus 93a**

HWB: Niedrigenergiehaus; min. 50 kWh/m²a

Bitte beachten Sie, dass die Bilder lediglich Musterfotos DIESER Liegenschaft sind. Raumaufteilung und Küchenaufteilung kann abweichen!

Bei den Bildern handelt es sich um Musterbilder aus einer Nachbarwohnung (Top 1).

Optional ist ein TG-Stellplatz verfügbar. (90€ brutto/Monat)

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-/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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige
Bank <500m

Geldautomat <500m
Post <1.250m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.500m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap