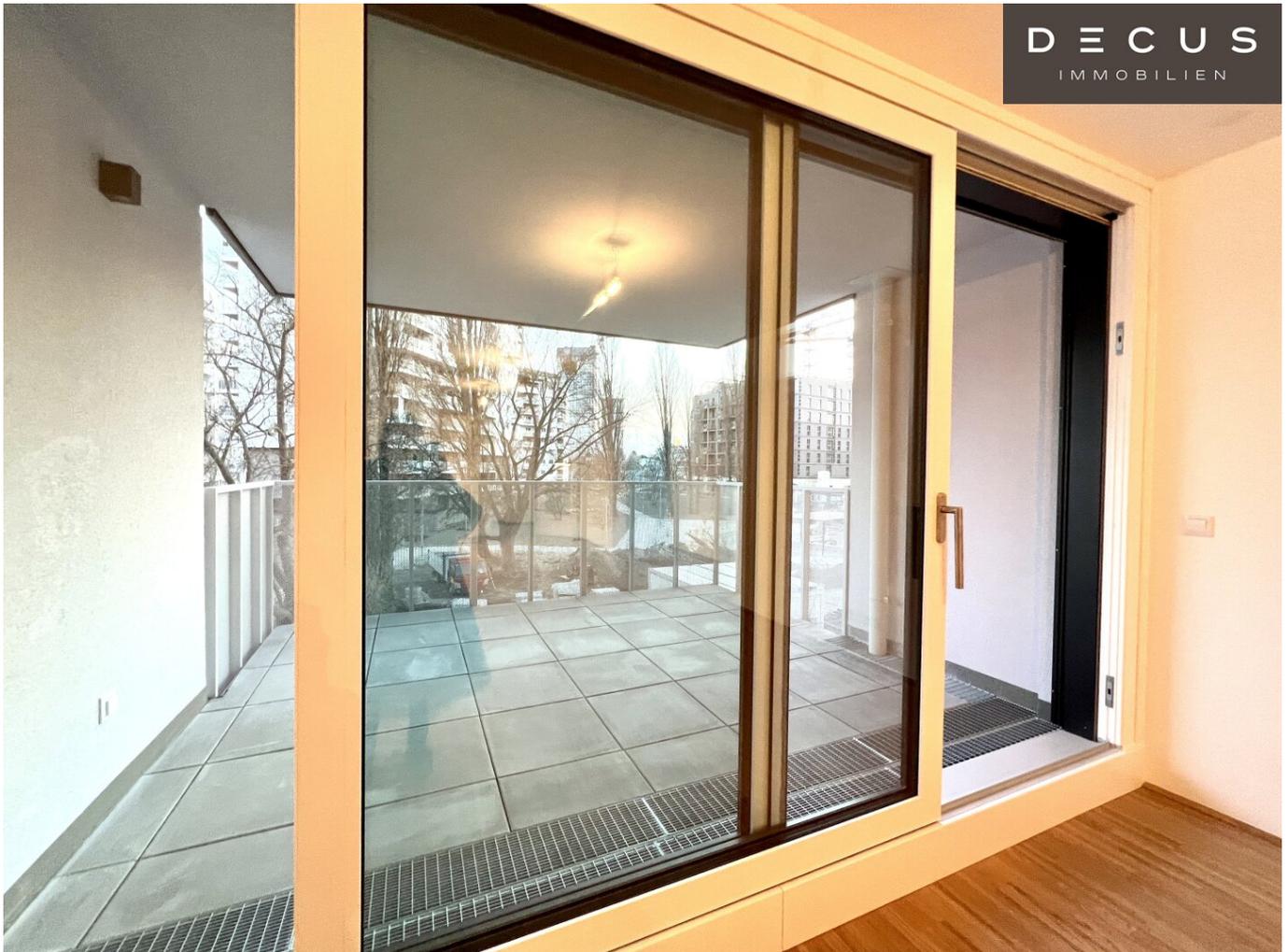


**ERSTBEZUG | PARKBLICK | TERRASSE | RUHIGE LAGE |  
3 ZIMMER MODERN | GARAGENSTELLPLATZ  
INKLUDIERT !!!!**



DECUS - Immobilien

**Objektnummer: 1148344**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Klenaugasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	72,10 m <sup>2</sup>
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Keller:	2,60 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	B 23,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.629,98 €
Kaltmiete (netto)	1.221,80 €
Kaltmiete	1.481,80 €
Betriebskosten:	260,00 €
USt.:	148,18 €
Provisionsangabe:	

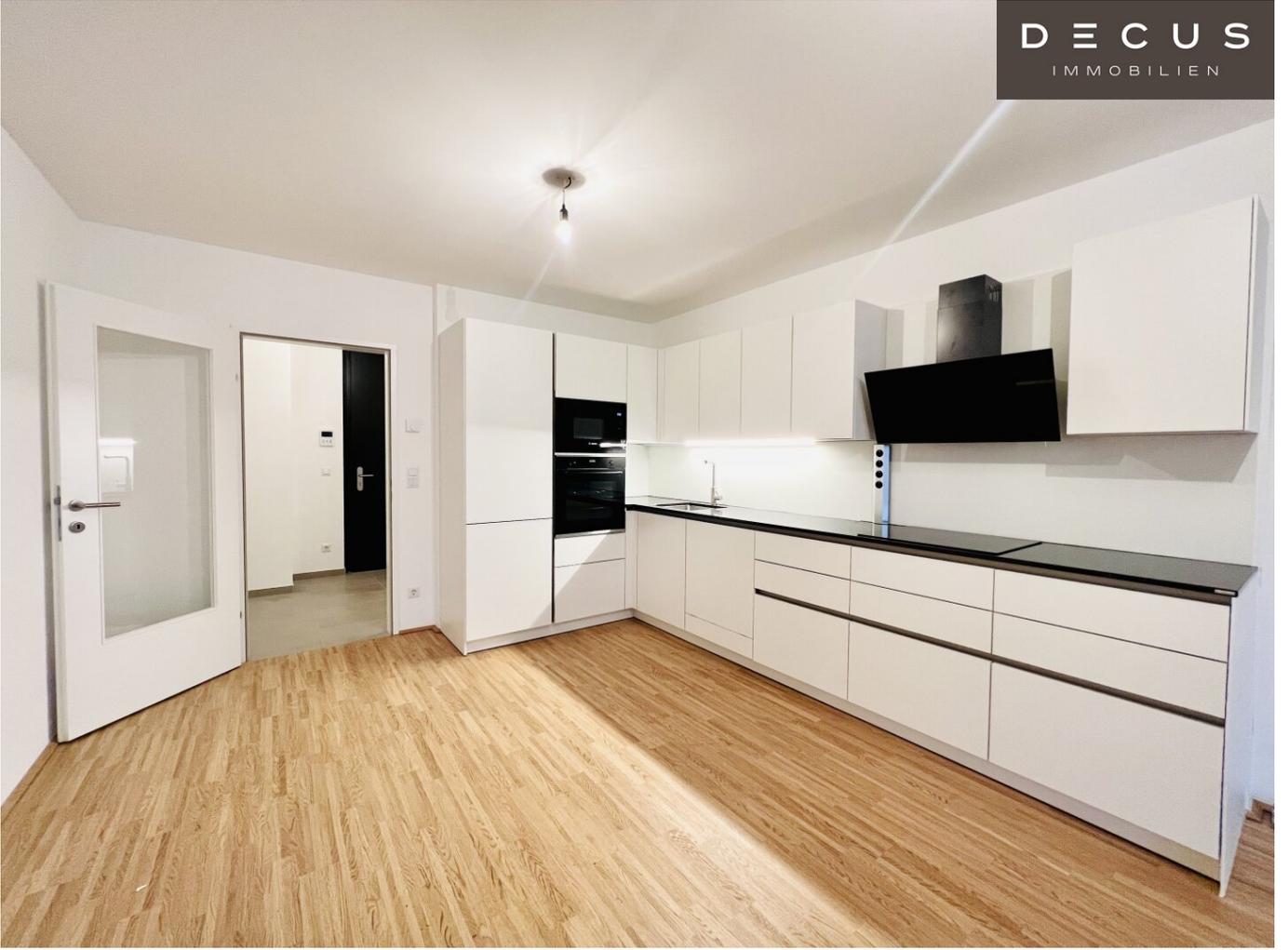
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

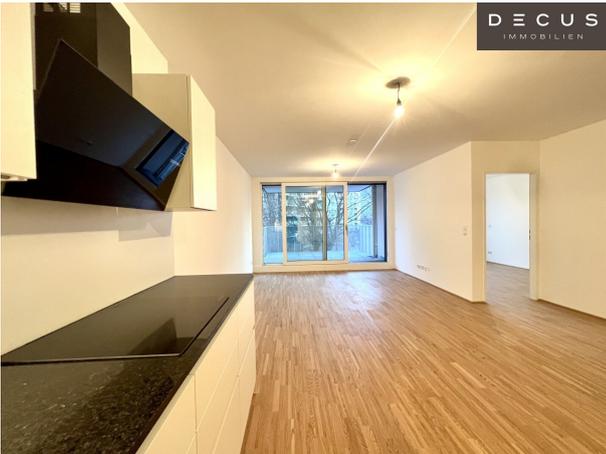


**Paulina Joven**

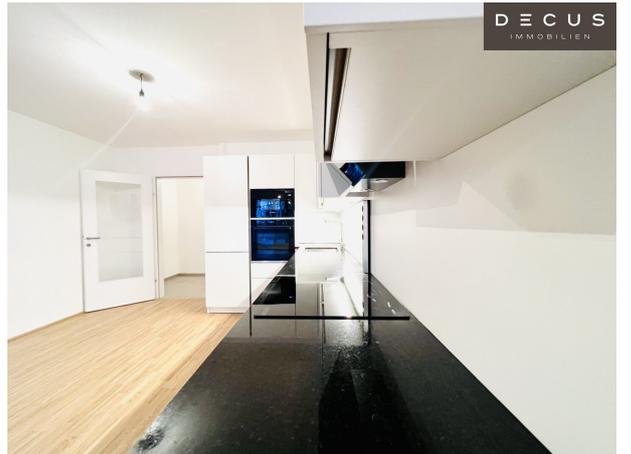
DECUS  
IMMOBILIEN

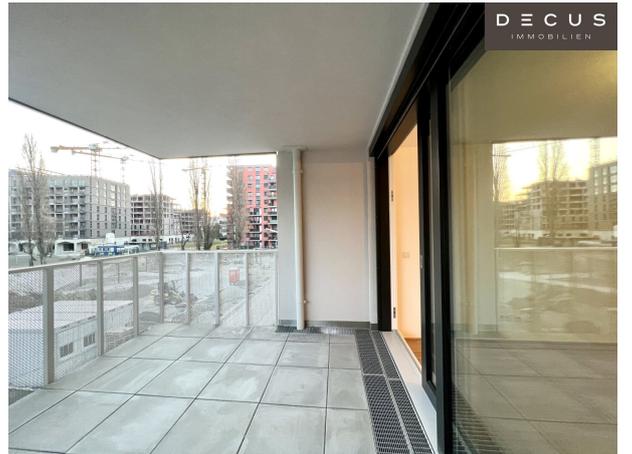
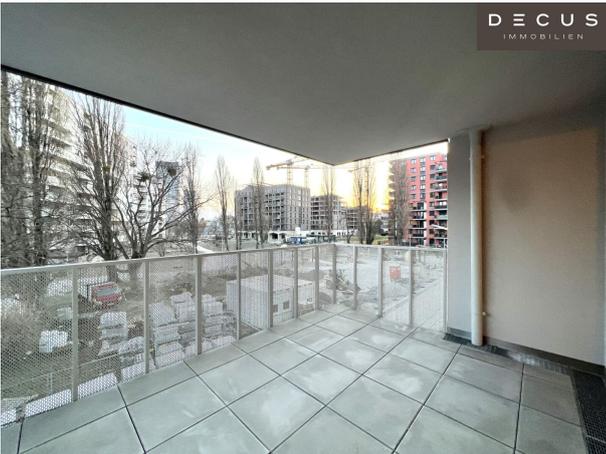


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

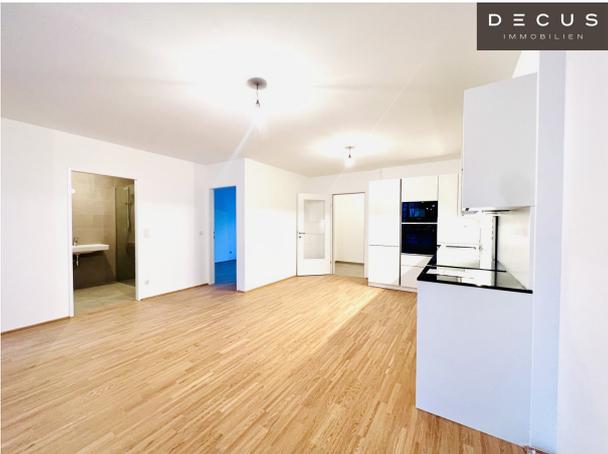




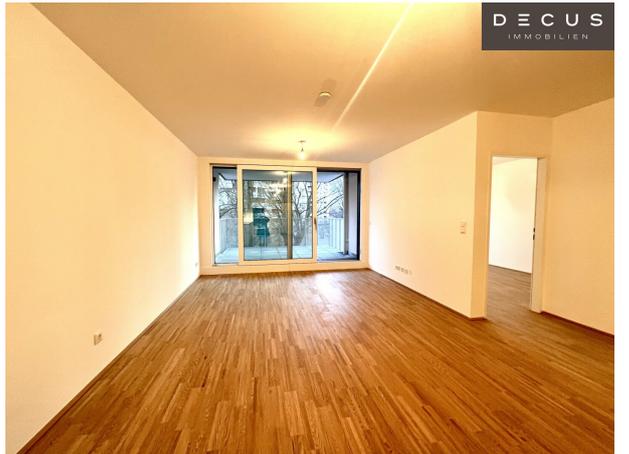
DECUS  
IMMOBILIEN



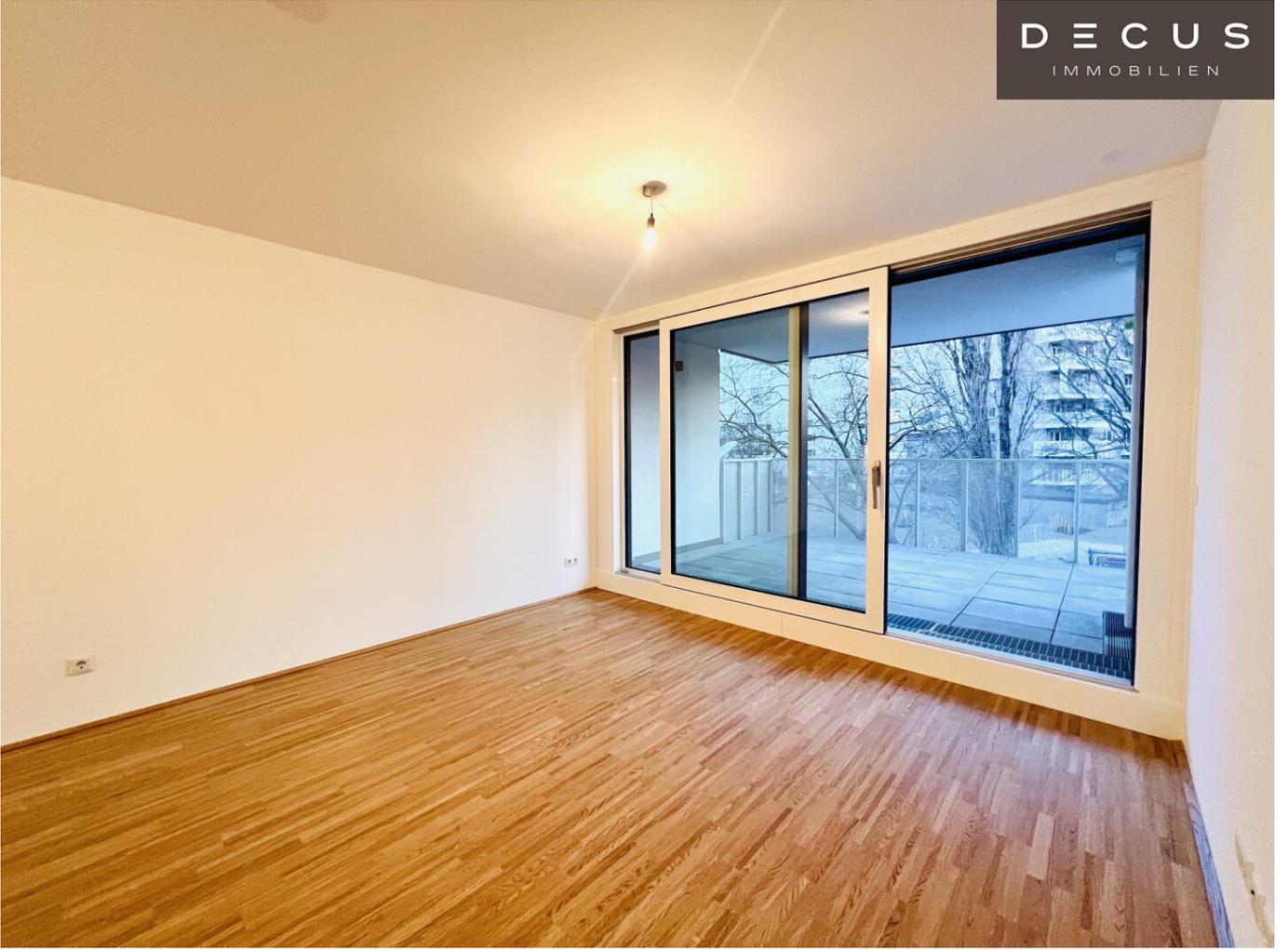
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

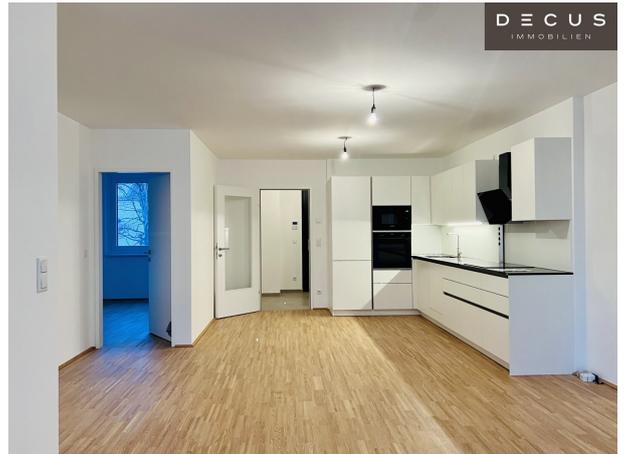
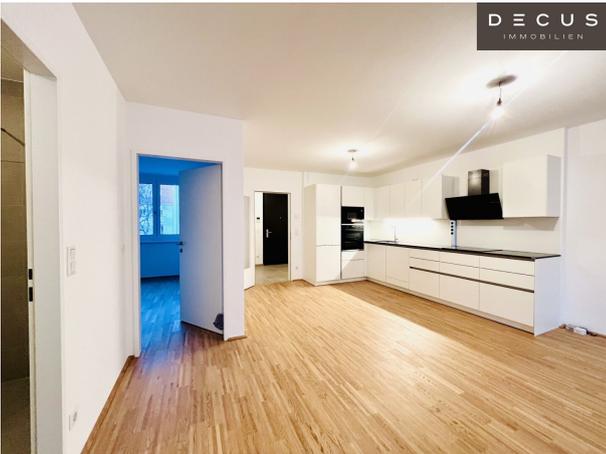


DECUS  
IMMOBILIEN



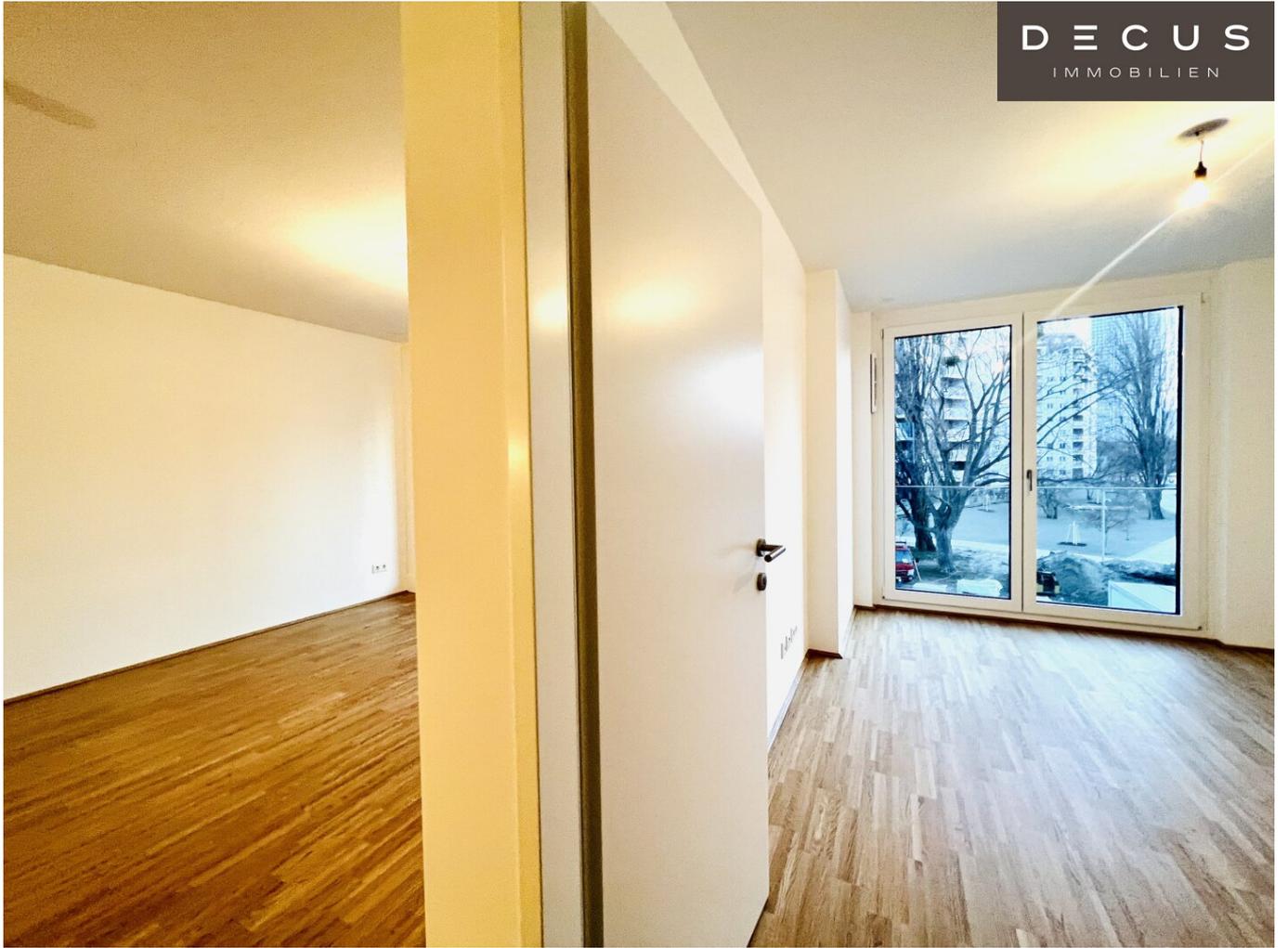
DECUS  
IMMOBILIEN







DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

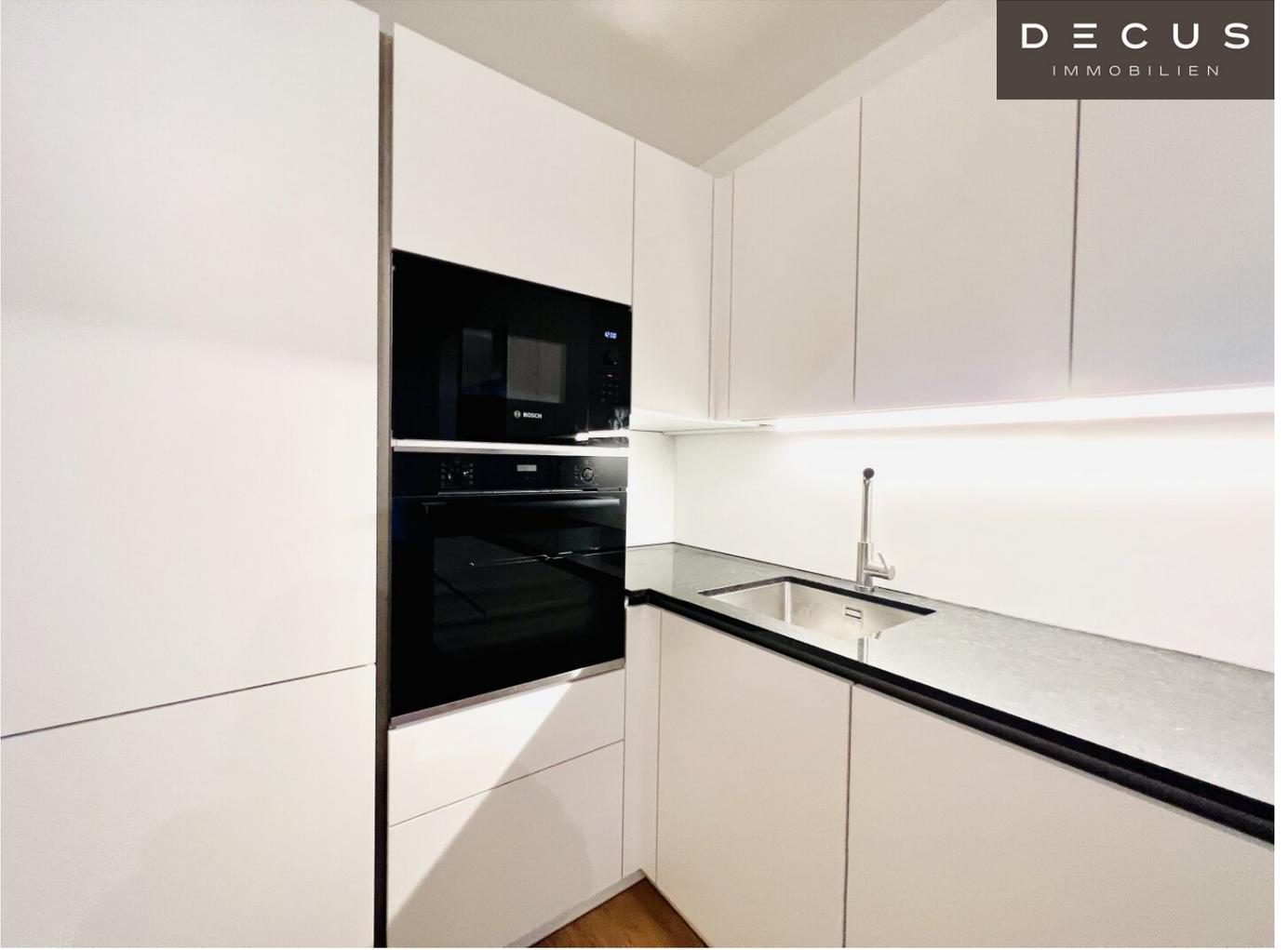


DECUS  
IMMOBILIEN

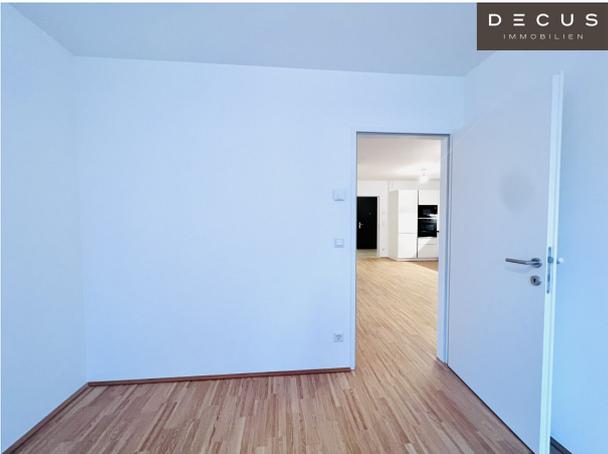




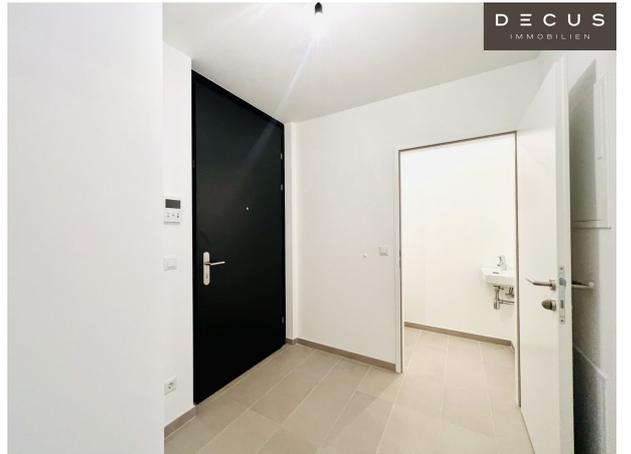
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



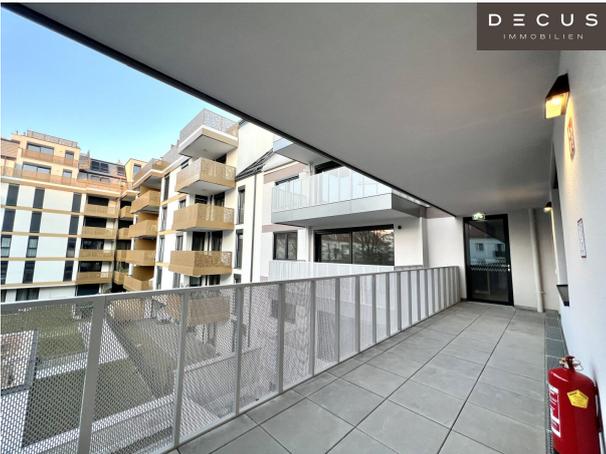
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



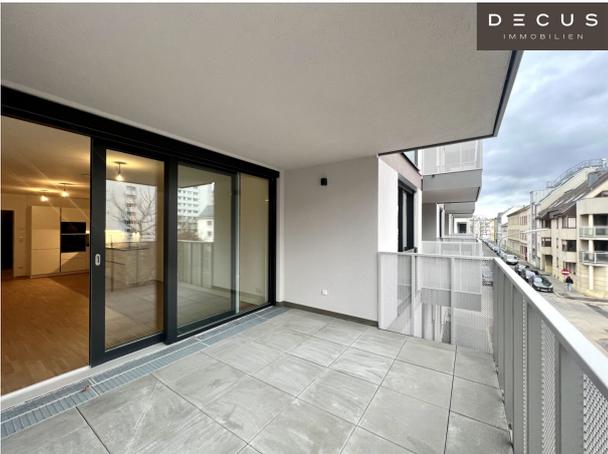
DECUS  
IMMOBILIEN



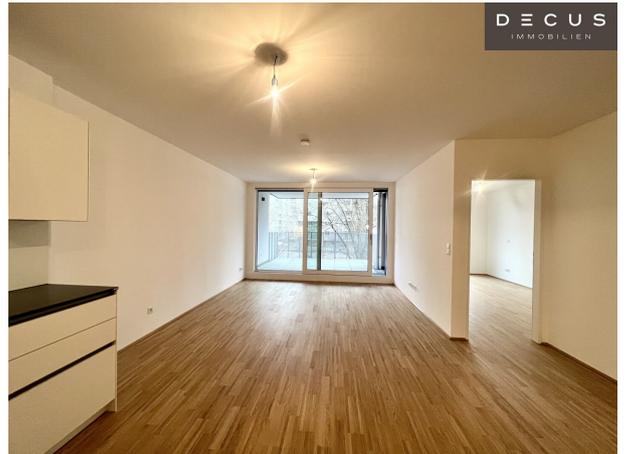
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



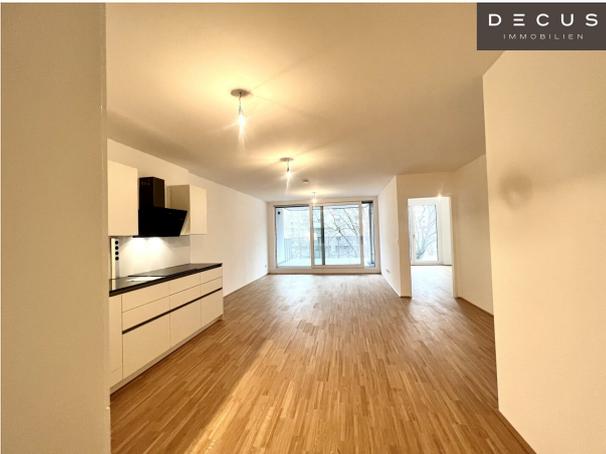
DECUS  
IMMOBILIEN



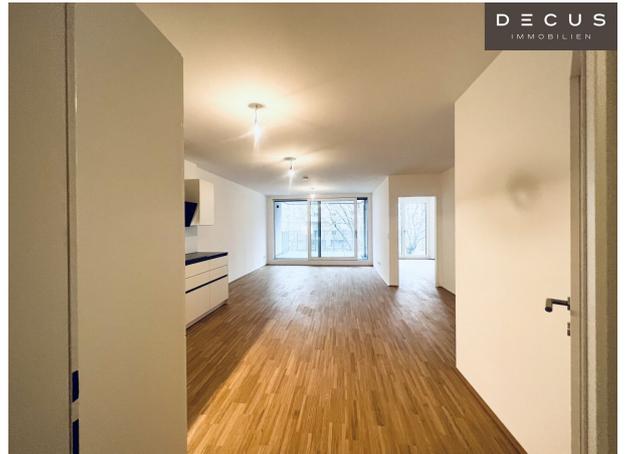
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## **Erstbezug - 3 Zimmer mit Terrasse und Garagenplatz inklusive - Klenaugasse**

Zur Vermietung gelangt eine elegante 3-Zimmerwohnung mit tollem Grundriss, wunderschöner Designerküche und Garagenstellplatz im Haus.

Die Wohnung samt Terrasse ist südseitig in Richtung Park ausgerichtet und liegt nur 500m von der U1 Station Kagraner Platz entfernt.

Die Wohnung ist über einen charmanten Laubengang mit Blick auf den begrünten Innenhof zu begehen.

### **Raumaufteilung**

- großzügiger Vorraum
- WC separat mit Handwaschbecken
- großzügiger Wohnsalon mit offener Wohnküche, toller Fensterfront und Zugang zur Terrasse
- ein hofseitiges Schlafzimmer
- ein parkseitiges Schlafzimmer mit Terrassenzugang
- Badezimmer mit Badewanne, elegantes Handwaschbecken, Handtuchheizung, Waschmaschinenanschluss

### **Ausstattung:**

- Terrasse mit Außenbeleuchtung, Steckdose
- bodentiefe großzügige mehrfachverglaste bodentiefe Fenster, mit außenliegenden elektrischem Sonnenschutz / Sichtschutz
- HAKA Designerküche mit schwarzer Granitsteinarbeitsplatte, voll ausgestattet mit BOSCH Geräten, Geschirrspüler, E-Herd, Backofen, Mikrowelle, großer Kühlschrank mit Tiefkühler
- Badezimmer mit Badewanne, Handtuchheizung, Waschmaschinenanschluss
- Kellerabteil

- Garagenstellplatz im Haus
- Personenlift
- Fahrradabstellraum
- Fußbodenheizung mit Fernwärme
- Eleganter Echtholz Parkett Eiche
- Sanitäre Räume mit eleganten Großformatfliesen in Steinoptik
- praktisch verfliester Vorraum

### **Lage**

Die Wohnung samt Terrasse ist südseitig in Richtung Park ausgerichtet und liegt nur 500m von der U1 Station Kagraner Platz entfernt.

Fußläufig finden sich Nahversorger, Fitness, Parks, Arzt, Apotheke, Schulen etc.

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 Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@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 Pfandrechteeintragungsgebühren 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 <500m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <3.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap