

**\* UNBEFRISTET VERMIETETE ANLEGERWOHNUNGEN \*  
NÄHE KURPARK OBERLAA**



**Objektnummer: 1041798**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Wohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1100 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	103,06 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	103,06 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Balkone:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	B 33,09 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	A+ 0,66
<b>Kaufpreis:</b>	438.000,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	297,87 €
<b>USt.:</b>	29,79 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

HMZ: 1.165,40 € 3,5 Konzeptionsentgelt werden direkt vom Auftraggeber eingehoben.

## Ihr Ansprechpartner

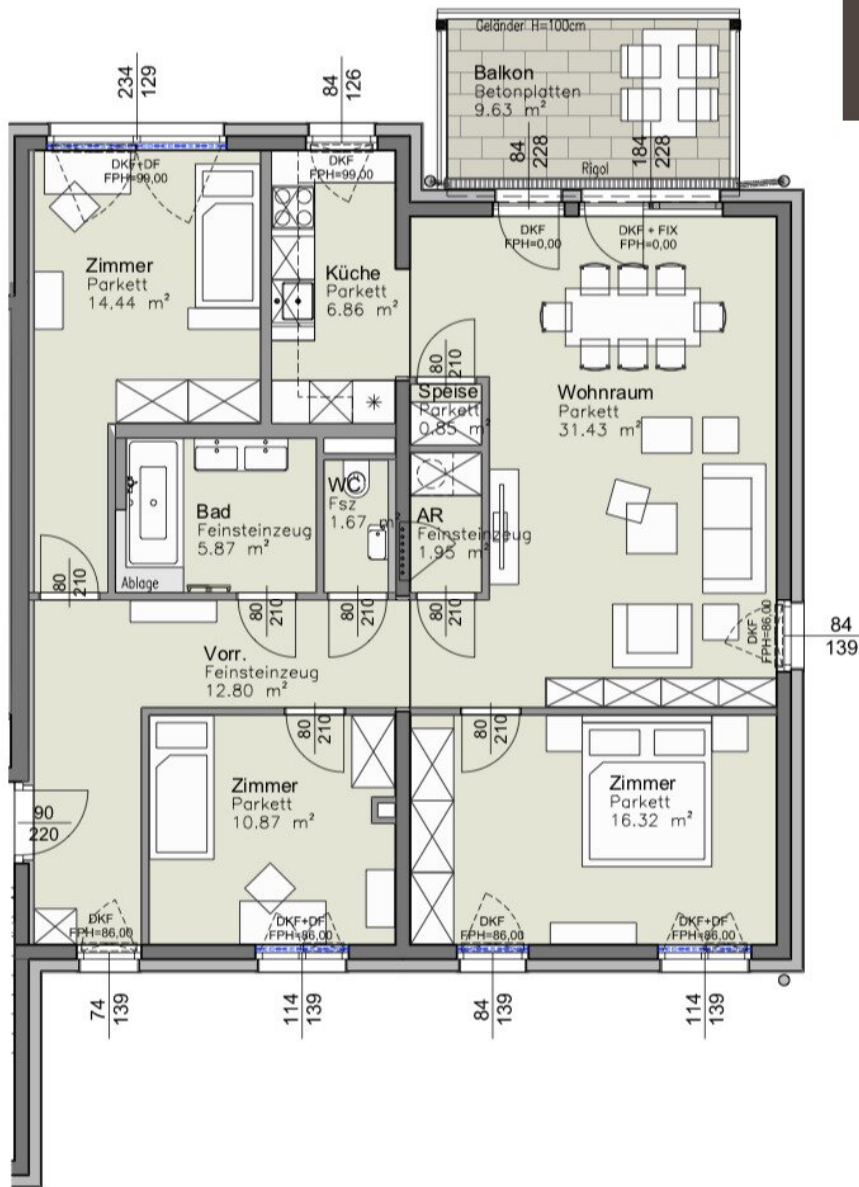


**Nicolas Putzler**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien







Nutzflächen	
AR	1.95 m <sup>2</sup>
Bad	5.87 m <sup>2</sup>
Küche	6.86 m <sup>2</sup>
Speise	0.85 m <sup>2</sup>
Vorr.	12.80 m <sup>2</sup>
WC	1.67 m <sup>2</sup>
Wohnraum	31.43 m <sup>2</sup>
Zimmer	16.32 m <sup>2</sup>
Zimmer	14.44 m <sup>2</sup>
Zimmer	10.87 m <sup>2</sup>
	103.06 m <sup>2</sup>

Freiflächen	
Balkon	9.63 m <sup>2</sup>

04

## Objektbeschreibung

**Zum Verkauf gelangen schöne Anlegerwohnungen in der Nähe des Kurparks Oberlaa im 10. Wiener Gemeindebezirk.**

Alle Wohnungen sind mit großzügigen Freiflächen wie Eigengärten, Loggien, Terrassen oder Balkonen ausgestattet.

### Facts:

- 1-4 Zimmer Einheiten
- Wohnnutzfläche zwischen 53,74 m<sup>2</sup>- 103,06 m<sup>2</sup>
- Kaufpreis\* zwischen EUR 225.000,00 -EUR 436.000,00

\*Die angegebenen Preise sind netto zzgl. 20% MwSt.

### Ausstattung:

- Massivbauweise
- Hochwertige Ausstattung (Parkettböden, Feinsteinzeug)
- Moderne Fenster, teilweise raumhoch (ausliegende- und/oder innenliegende Beschattung)
- Hochwertige Beläge im Außenbereich

### Raumaufteilung:

Die entsprechenden Raumaufteilungen finden Sie unterhalb sowie auch gerne auf Anfrage.

### Lage:

Ruhelage im Grünen! Das Naherholungsgebiet Leopoldsdorf liegt nur wenige Gehminuten entfernt. Zahlreiche Rad- und Wandermöglichkeiten sind in naher Umgebung.

Es gibt eine gute Verkehrsanbindung durch die Schnellstraße S1.

## **Öffentliche Verkehrsmittel:**

Buslinien: 266,226,227

## **Vermietungsdaten:**

Der monatliche Hauptmietzins beträgt netto 1.165,40 €.

Die Einzahlung in den Instandhaltungsfonds beträgt monatlich 97,52 €.

Im Reparaturfonds befinden sich ca. 8.971,00 €.

## **Raumaufteilung:**

- Vorzimmer
- Bad
- WC
- Abstellraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Zimmer 3
- Wohnküche
- Speis
- Balkon

## **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 <2.000m  
Apotheke <2.000m  
Klinik <4.000m  
Krankenhaus <6.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <2.000m  
Kindergarten <2.000m  
Universität <4.000m  
Höhere Schule <7.500m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <1.000m  
Bäckerei <2.500m

Einkaufszentrum <3.000m

**Sonstige**

Geldautomat <2.000m

Bank <2.000m

Post <2.000m

Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <500m

U-Bahn <2.500m

Straßenbahn <4.500m

Bahnhof <2.500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap