

**ANLEGERPREIS | VERMIETET BIS ENDE 2026 | NÄHE U1 |  
KIRSCHBLÜTENPARK**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1145401**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nippongasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,47 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	43,47 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,87 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	250.000,00 €
Betriebskosten:	67,50 €
USt.:	6,75 €
Infos zu Preis:	

Anlegerpreis 250.000€ zzgl. 20% USt.

### Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

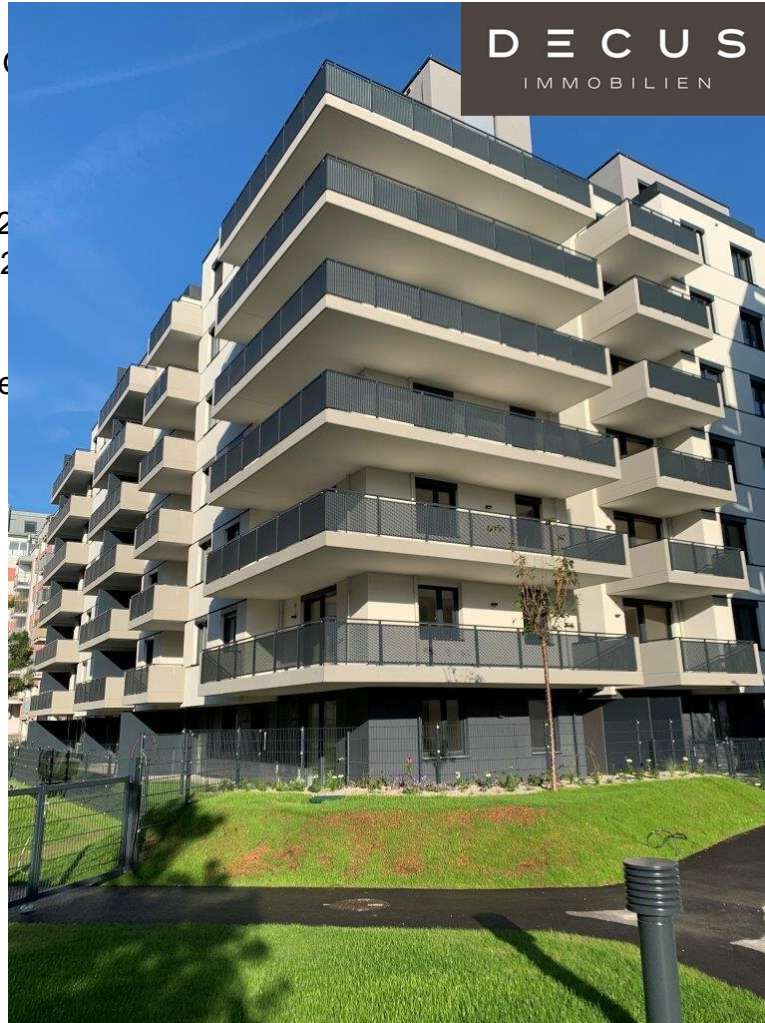


Dr. Marc Berger

DECUS Immobilien  
Kärntner Straße 39,  
1010 Wien

T +43 660 316 00 72  
H +43 660 316 00 72  
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen  
zur Verfügung.



termin zur



43.47 m<sup>2</sup>  
2 Zl.



# Objektbeschreibung

## Nippongasse 1220 Wien – Zuhause beim Kirschblütenpark

### Ausstattung

- Tischler-Küche samt Geräten (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Video-Gegensprechanlage mit Monitor
- Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume

### Die Wohnung liegt im 3. Liftstock, ist südseitig ausgerichtet und teilt sich auf wie folgt:

- Vorzimmer
- Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer (Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss)
- Abstellraum
- Balkon südseitig (ca. 5,78 m<sup>2</sup>)
- ein Kellerabteil steht zur Verfügung

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet für **505,-€ netto** bis zum **14.12.2026**.

Anlegerpreis: 250.000€ zzgl. 20% USt.

Die Umsatzsteuer kann direkt überrechnet werden und bei ordnungsgemäßer Vermietung wieder zurückgeholt werden.

Eigennutzerpreis: 290.000€

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel

Fußläufige Nähe zu allen wichtigen Nahversorgern

Durch den Park zur U1/Kagran und zum EKZ Donauzentrum

In nur 5 Minuten mit dem Rad zum Erholungsgebiet Alte Donau und ein Stückchen weiter zur Donauinsel

Bildungscampus in der Attemsgasse und die Vetmeduni Vienna finden Sie in unmittelbarer Umgebung

U1, Straßenbahnlinien 25 und 26, Buslinie 27 A

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@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-/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 <250m  
Klinik <2.750m  
Krankenhaus <2.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <750m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <750m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.000m  
Bank <1.000m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap