| 3 ZIMMER | BALKON | ERSTBEZUG | UNBEFRISTET | MIETBEGINN AUGUST 2024 | GREEN 21

Objektnummer: 1140117

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Pius-Parsch-Platz
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Zustand:	Erstbezug
Wohnfläche:	76,18 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 14,40 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	1.686,12 €
Kaltmiete (netto)	1.255,82 €
Kaltmiete	1.408,18 €
Betriebskosten:	152,36 €
Heizkosten:	114,27 €
USt.:	163,67 €

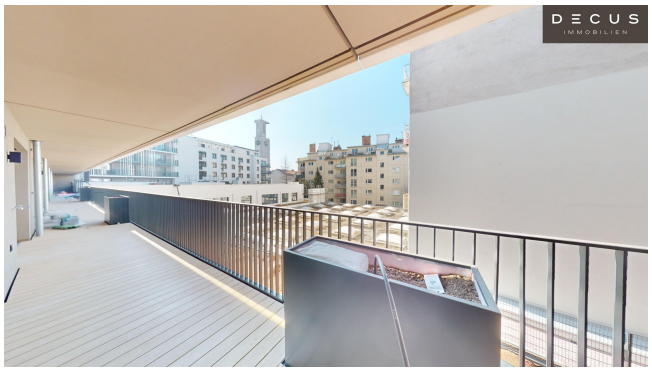
Infos zu Preis:

Stromkosten sind nicht im Mietpreis inkludiert.

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



MUSTERWOHNUNG
DECUS
IMMOBILIEN

MUSTERWOHNUNG
DECUS
IMMOBILIEN

MUSTERWOHNUNG
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
Image © 2020 WWW.OLN.AT

DECUS
IMMOBILIEN

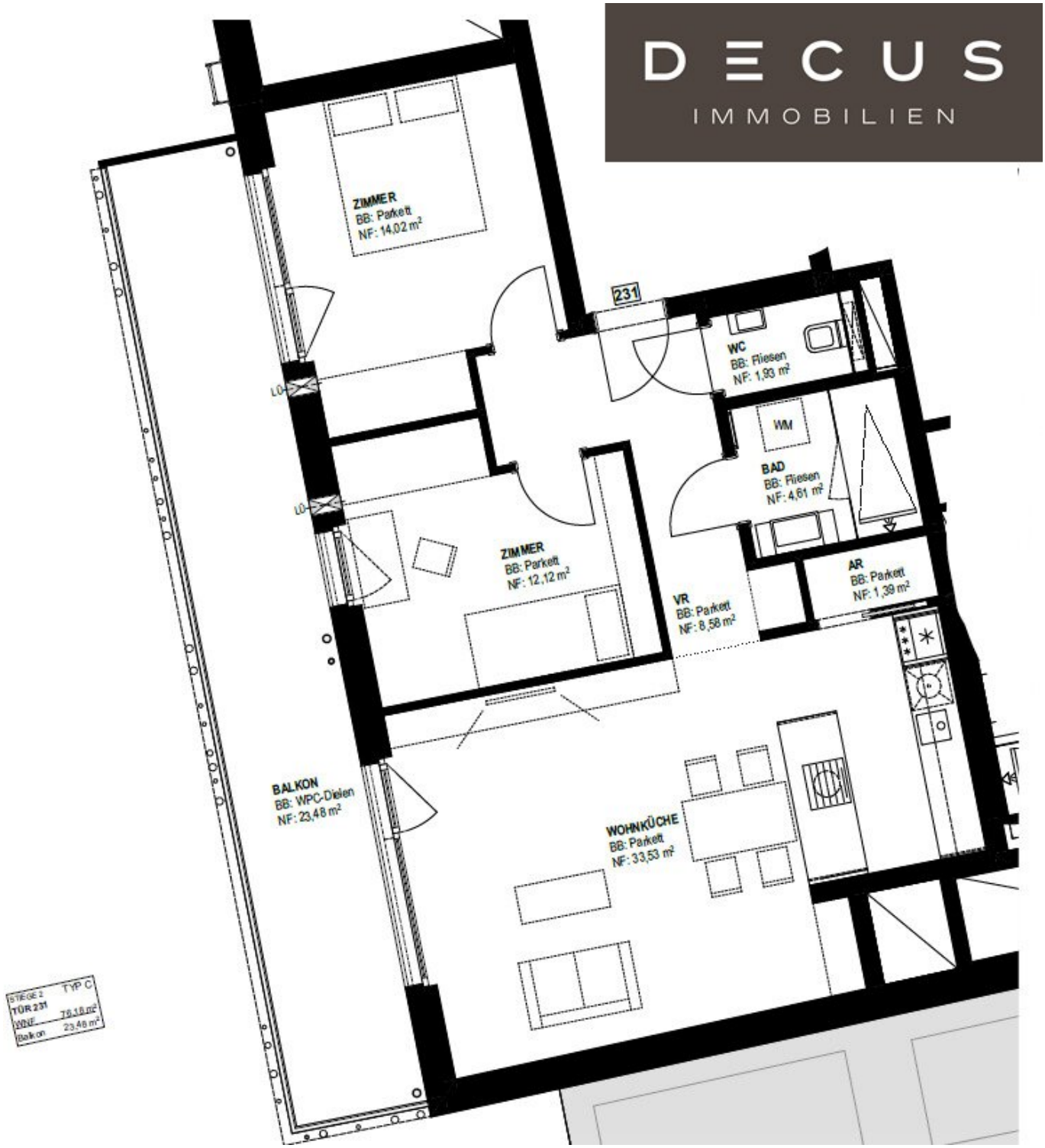
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
Image © 2020 WWW.OLN.AT

DECUS
IMMOBILIEN
Image © 2020 WWW.OLN.AT

DECUS
IMMOBILIEN
Image © 2020 WWW.OLN.AT

DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

GREEN 21

Das eindrucksvolle **Wohnbauprojekt "Green21"** befindet sich im **Zentrum von Floridsdorf** und wird per **August 2024** fertiggestellt.

Bestehend aus einem Baukörper, bietet dieses Projekt **147 Mietwohnungen** mit 1,5 bis 4 Zimmern und großzügigen privaten Freiflächen.

Die Wohnflächen variieren zwischen 35 m² und 92 m².

Besonders hervor sticht das Projekt „Green21“ durch seine **ökologischen Vorzüge**. Auf die Verwendung von fossilen Brennstoffen wurde verzichtet.

Jede Wohnung verfügt über eine **Bauteilaktivierung zur Beheizung/Kühlung sowie eine Fußbodenheizung im Badezimmer.** Dank einer **Bruttopauschalmiete**, welche sowohl die Mietkosten, als auch **Heizung und Warmwasser inkludiert**, gibt es **keine Nebenkostennachzahlungen** für die MieterInnen.

Die Fassade bietet ein besonders ansprechendes Design inklusive **Begrünung**.

Es wird die Möglichkeit zu „**Urban Gardening“ mit eigenen Hochbeeten** für die grünen Daumen unter den BewohnerInnen geben.

Highlights:

- **Unbefristete** Mietdauer

- **Bauteilaktivierung** zur Heizung und Kühlung // Luft-Wasser Wärmepumpe

- **Fußbodenheizung** im Badezimmer

- **E-Ladestation** mit monatlichem Abo möglich

- **Stellplätze** in der hauseigenen Tiefgarage um 110€ brutto (127 Stellplätze aufgeteilt auf 2 UGs)

- **Kellerabteil** um 25€ brutto monatlich (gesamt ca. 100 Stück vorhanden)

- **Photovoltaikanlage** auf dem Dach

- **Paketboxen** zur individuellen Abholung der Pakete

- Gemeinschaftsbereiche: Gemeinschaftsraum mit Teeküche und Boulderwand (für Kinder)

- **Aufzug** verbindet alle Geschoße miteinander

- Fenster mit **3-fach Verglasung sowie außenliegendem Sonnenschutz**

- **Markisen** in DG-Wohnungen

- **Eichenparkett** verklebt und Fliesen in Nassräumen

- **Küchen inkl. Geräte (Firma Gorenje)**

- Einbauschrank im Vorzimmer vorhanden

- Begrünte Dachterrasse mit **Urban Gardening**

- **Anschlussverkabelung** für SAT TV und A1/Magenta/WienEnergie

Da sich das Gebäude noch im Bau befindet, ist aktuell eine **Besichtigung ausschließlich in der Musterwohnung** möglich! Gerne gehen wir hier vor Ort mit Ihnen einzelne Grundrisse durch und finden eine passende Wohnung. Eine Besichtigung der ausgewählten Wohnung ist aktuell nicht möglich - **die Vermietung erfolgt vom Plan weg.**

Bitte beachten Sie auch, dass zur Anmietung einer Wohnung, ein **Nettohaushaltseinkommen von mind. dem 2,5-fachen der Miete** benötigt wird. Sozialleistungen und AMS-Gelder dürfen hier nicht zugerechnet werden. Des Weiteren wird bei der Anmietung ein **KSV-Auszug** der Mietinteressenten eingereicht.

Top 231 befindet sich in der **4. Etage**, ist **nordwestlich** ausgerichtet und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum

- WC

- Bad mit Dusche
- Wohnküche mit Essbereich
- Abstellraum
- Zimmer 1
- Zimmer 2
- Balkon

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **schmidtberger@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 <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap