

**MAISONETTE | DACHTERRASSE | 3-ZIMMER |  
NEUBAUHIT**



**Objektnummer: 1142848**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                             |
|-------------------------------|-----------------------------|
| Adresse                       | Erlaaer Straße              |
| Art:                          | Wohnung - Maisonette        |
| Land:                         | Österreich                  |
| PLZ/Ort:                      | 1230 Wien                   |
| Baujahr:                      | 2024                        |
| Zustand:                      | Erstbezug                   |
| Alter:                        | Neubau                      |
| Wohnfläche:                   | 68,13 m²                    |
| Zimmer:                       | 3                           |
| Bäder:                        | 1                           |
| WC:                           | 1                           |
| Terrassen:                    | 1                           |
| Garten:                       | 26,72 m²                    |
| Keller:                       | 3,13 m²                     |
| Heizwärmebedarf:              | <b>B</b> 36,40 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | <b>A+</b> 0,68              |
| Kaufpreis:                    | 509.500,00 €                |
| Provisionsangabe:             |                             |

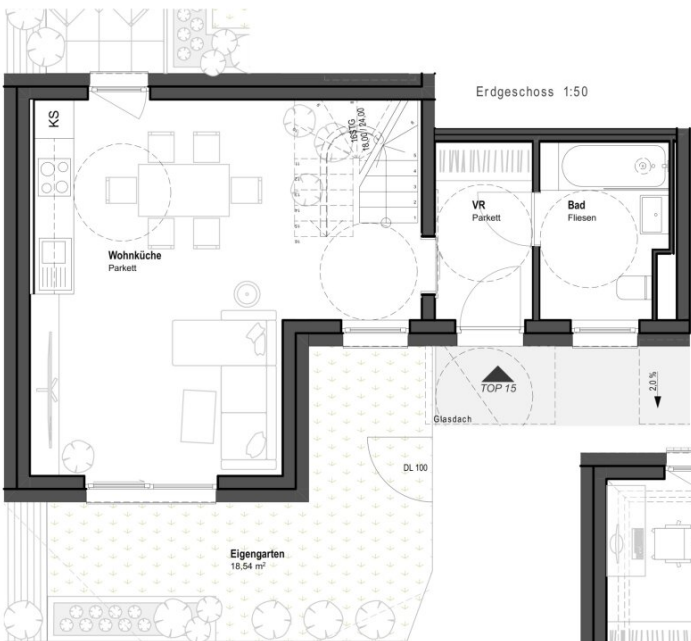
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



**Meralda Beljur**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39/12



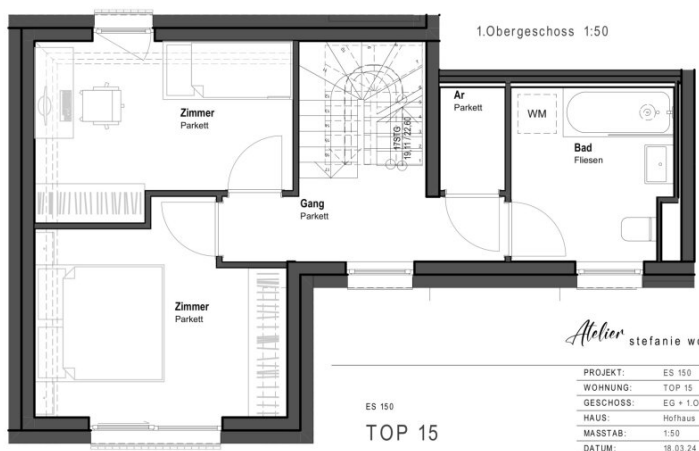
Achtung:

Planänderungen aus technischen bzw. statischen Gründen möglich!

Rohbaumaße und Planmaße sind NICHT zur Anfertigung von Einbaumöbeln geeignet!

Wandfliesen: weiß (30x60cm o.ä.)  
Bodenfliesen: "clay" (warmes grau), 60x60cm o.ä.  
Parkett: Landhausdielen Eiche (mind. 4mm Nutzschicht)

|                        |                |          |
|------------------------|----------------|----------|
| TOP 15                 |                |          |
| Dachterrasse           | Dachterrasse   | 23,68    |
|                        |                | 23,68 m² |
| Eigengarten inkl.Terr. | Eigengarten    | 8,18     |
|                        | Eigengarten    | 18,54    |
|                        |                | 26,72 m² |
| Kellerabteil           | AR Top 15      | 6,13     |
|                        |                | 6,13 m²  |
| Terrasse               | Terrasse       | 4,42     |
|                        |                | 4,42 m²  |
| Wohnküche              | Ar             | 1,77     |
|                        | Bad            | 6,79     |
|                        | Bad            | 5,40     |
|                        | Gang           | 4,47     |
|                        | VR             | 4,45     |
|                        | Wohnküche      | 25,67    |
|                        | Zimmer         | 9,00     |
|                        | Zimmer         | 11,98    |
|                        | Stiegenaufgang | 4,00     |
|                        |                | 68,13 m² |



Alten stefanie wolff

PROJEKT: ES 150  
WOHNUNG: TOP 15  
GESCHOSS: EG + 1.OG  
HAUS: Hofhaus  
MASSSTAB: 1:50  
DATUM: 18.03.24  
PLANNUMMER:

ES 150  
TOP 15

ein Projekt der Erlaaerstraße 150 Immobilien GmbH, Trauttmansdorffgasse 5/3, 1130 Wien

# Objektbeschreibung

Willkommen zu unserem **exklusiven Neubauprojekt** in einer ruhigen Nebenstraße Wiens mit **16 hochwertigen Eigentumswohnungen sowie einem Geschäftslokal**. Diese Wohnungen bieten Singles, Anlegern und Familien gleichermaßen ein perfektes Zuhause, mit einer Auswahl von 1 bis 4 Zimmern für ein vielfältiges Wohnkonzept.

**Architektonisches Konzept:** Das Objekt besteht aus zwei Stiegen, wobei die meisten Wohneinheiten eine eigene Außenfläche besitzen.

Alle Dachgeschoßwohnungen sowie das Townhouse sind mit großzügigen Dachterrassen ausgestattet.

**Materialien und Technik:** Hochwertige und Umweltfreundliche Materialien, moderne ALU-Kunststoff Fenster und Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung, Warmwasser und Kühlung sorgen für erstklassigen Komfort und reduzieren den CO<sub>2</sub> Fußabdruck des Gebäude erheblich.

## Besondere Highlights:

- Massive Ziegel-Bauweise
- Umweltfreundliche Glaswolle für optimale Dämmung und Nachhaltigkeit
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung für niedrigsten Energieverbrauch
- Komfortable Ausstattung mit Fußbodenheizung und Handtuchtrockner in den Badezimmern
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und UV-Schutz
- Wohnungseingangstüren für maximale Sicherheit und Brandschutz
- Effiziente Energieausnutzung mit niedrigem Heizwärmebedarf
- Klimatisierung für ganzjährigen Komfort

- Ab dem 1.OG ist eine Vorbereitung für die Split Geräte in jedem Wohnraum vorhanden
- Jeder Garagenplatz verfügt über eine „Wallbox“ Elektroladestation
- Die Wohnung sind mit einer Videogegegensprechanlage ausgestattet

**Die Wohnungen sind im Sommer 2024 bezugsfertig.**

**Schlüsselfertiges Paket:** Jede Wohnung wird mit einem hochwertigen Schlüsselfertig-Paket ausgestattet, das höchsten Ansprüchen an Qualität und Design gerecht wird. Die Ausstattung umfasst elegante Dielenböden, die einen Hauch von Luxus verleihen, sowie exquisit gestaltete Sanitäranlagen, die Komfort und Eleganz vereinen. Darüber hinaus zeichnen sich die Badezimmer durch erstklassige Fliesen aus, die eine harmonische Atmosphäre schaffen und den zeitlosen Stil der Wohnungen unterstreichen.

**Freiflächen und Ausstattung:** Ein kleiner Kinderspielplatz und eine Eigengartenzone zwischen den Gebäuden bieten zusätzlichen Freiraum. Die Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen, Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen sowie Technik- und Erschließungsräumen im Untergeschoss bieten maximalen Komfort.

Ein Garagenplatz kostet EUR 30.000,--

*Auf das wirtschaftliche Nahverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten!*

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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 <250m

Apotheke <500m

Klinik <1.750m

Krankenhaus <1.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <5.000m

Höhere Schule <4.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <1.500m

Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**

Bank <1.500m

Geldautomat <500m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <2.750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap