

|GROSSARTIGE DG | MAISONETTWOHNUNG MIT TERRASSE



Terrasse

Objektnummer: 1148281

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

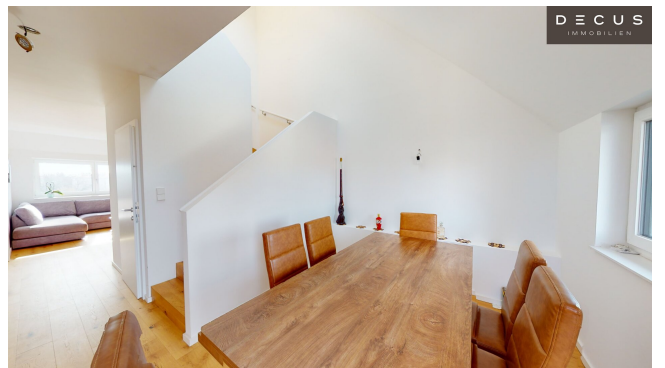
Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Konstanziagasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2017
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	98,98 m ²
Nutzfläche:	106,98 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	1
Keller:	15,50 m ²
Heizwärmebedarf:	B 32,30 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.950,42 €
Kaltmiete (netto)	1.632,00 €
Kaltmiete	1.930,42 €
Betriebskosten:	298,42 €
USt.:	20,00 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

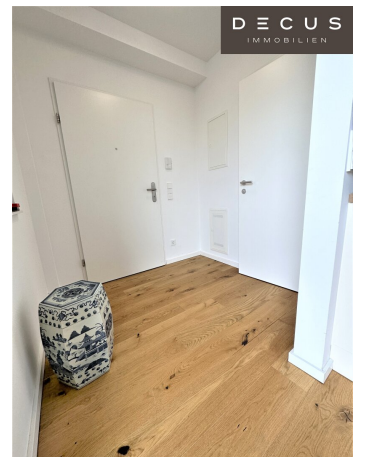
Ihr Ansprechpartner

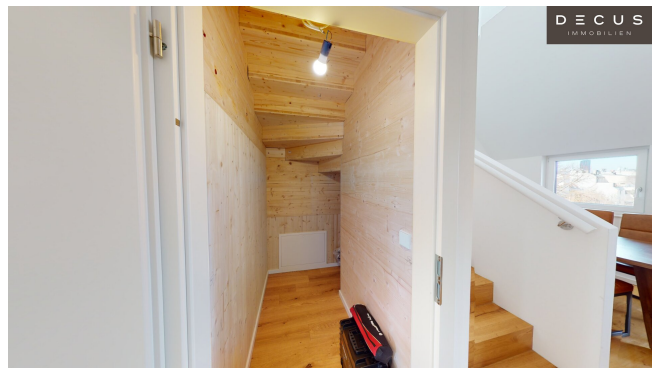
















DECUS

IMMOBILIEN

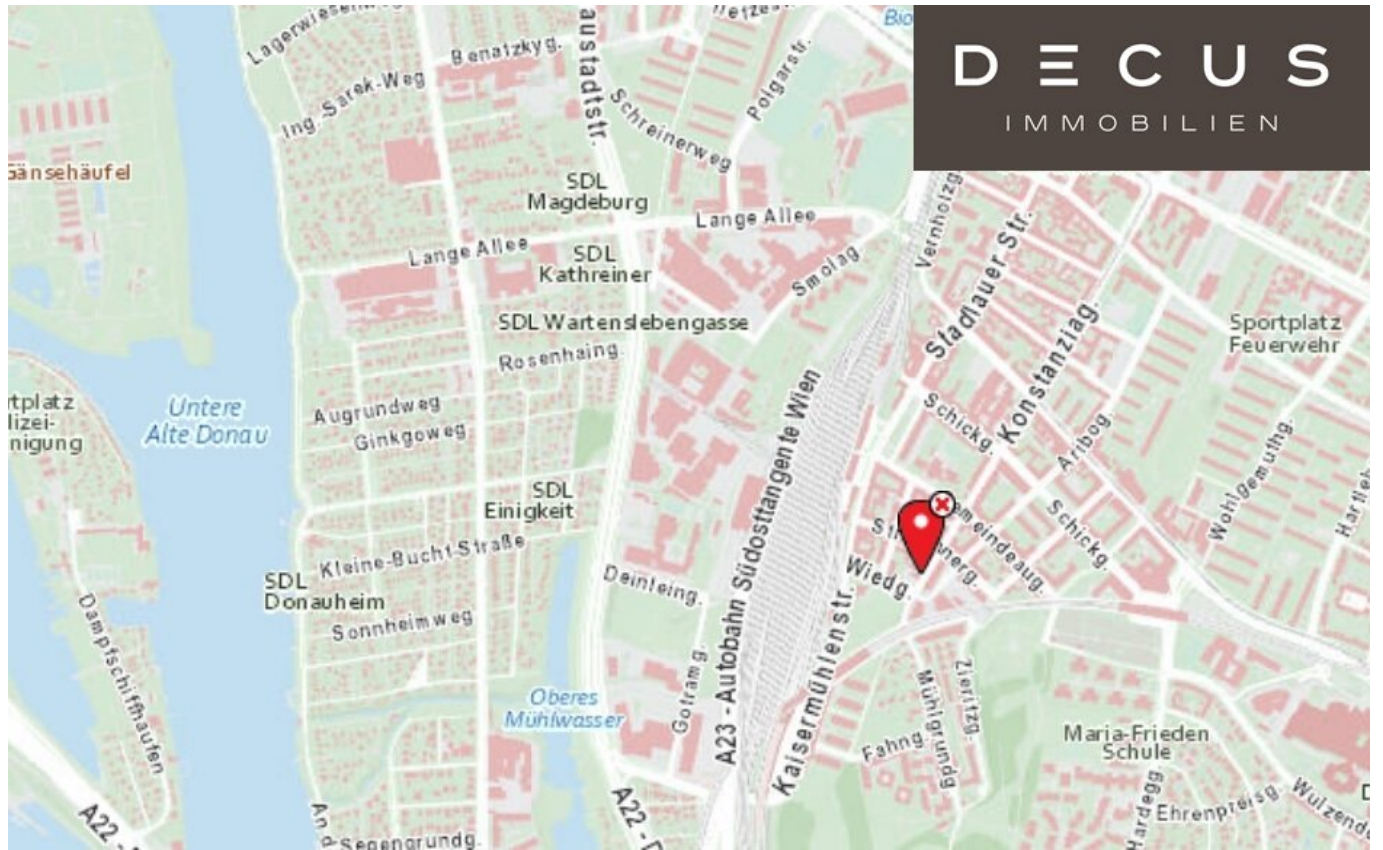


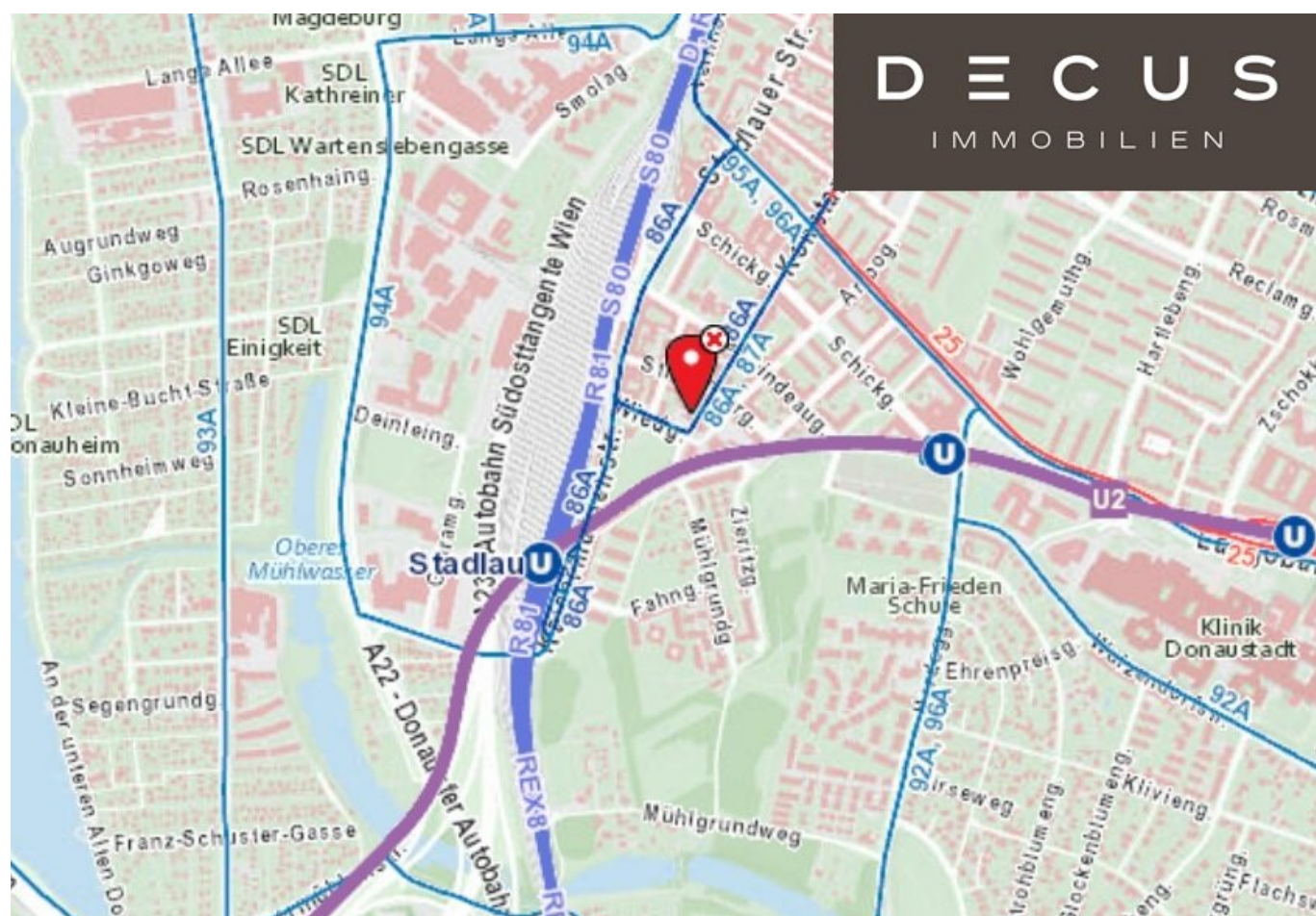
M = 1:100
0 5m

RECUS

IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Wunderschöne, helle Terrassenwohnung

Maisonette im DG

ERSTBEZUG NACH GENERALSANIERUNG

Objekt und Ausstattung

Diese aparte Maisonette-Wohnung wurde im Jahr 2017 errichtet

im DG eines komplett sanierten, schönen Stilaltbaues aus 1912.

Hierdurch sind die Energieausweiswerte optimal!

Durch den Vorraum wird das Gäste-WC und die großzügige Wohnküche erschlossen.

Hier öffnet sich die Westterrasse hofseitig und die schöne gewendelte Innenstiege, die zur oberen Wohnebene führt.

Durch die Wohnküche betritt man das Wohnzimmer,
dann schließt ein Schlafzimmer und ein Bad an das Wohnzimmer an.

(Bad mit Dusche, ohne Fenster)

In der oberen Wohnebene sind aus der Diele zwei Zimmer
und ein Bad mit Wanne und WC betretbar. (Bad mit Fenster)

Die Wohnung ist dzt teilmöbliert.

Möbel können gegen Ablöse übernommen werden.

Die Heizung und die Warmwasserbereitung
wird durch eine moderne Gasetagenheizung gewährleistet.

Die Heizung ist eine Fußbodenheizung,

Es gehört eine über 15m² großer, trockener Kellerabteil zur Wohnung.

Die Wohnung wurde aufwendigst generalsaniert und ausgestattet, sie ist wunderschön!

Wir freuen uns Ihnen diese Wohnung präsentieren zu dürfen.

Ein Bonitätsnachweis (3 Gehaltsbestätigungen oder eine Bürgschaft) ist unerlässlich!

Raumaufteilung

untere Wohnebene

- Vorzimmer
- WC
- Wohnküche
- Abstellraum
- Küche mit kompletter Einbauküche
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Badezimmer mit Dusche

obere Wohnebene

- Diele
- Schlafzimmer
- Schlafzimmer
- Bad mit Wanne und WC

Miete

Gesamtmiete: **€ 1.950.-** inkl BK

Kaution: 3 BMM

Lage und Umgebung

Die Wohnung hat durch die Nähe zur Erzherzog Karl Straße und zur Stadlauer Straße eine gute infratrunkturelle Versorgung.

Durch die fußläufige Nähe zur U-Bahn-Station Stadlau und durch die nahegelegenen Stationen der Buslinien 86A, 87A, 95A, 96A, sowie der Straßenbahnlinie 25, eine gute Verkehrsanbindung gegeben.

Auch die Auffahrt zur Stadautobahn ist in unmittelbarer Nähe.

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 Claudia Resch** unter der Mobilnummer **+43 699 170 56 271** und per E-Mail unter **resch@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 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 <250m

Kindergarten <500m

Universität <3.250m

Höhere Schule <3.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap