

**| 2 ZIMMER | GARTENWOHNUNG | NEUBAU | AB APRIL |
MODERNE AUSSTATTUNG | WESTSEITIG**



Objektnummer: 1148445

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

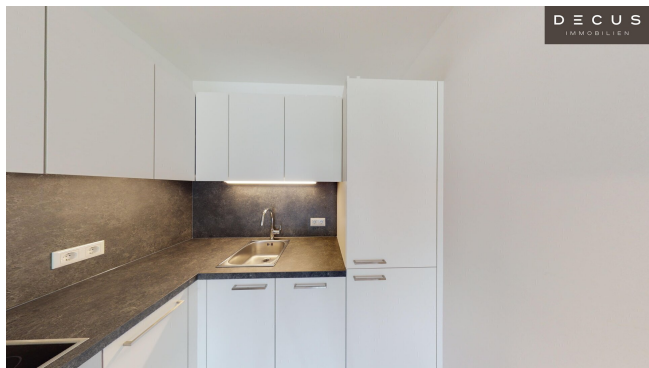
Zahlen, Daten, Fakten

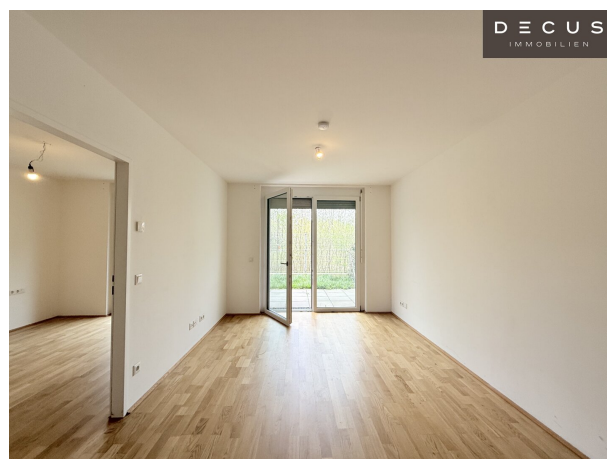
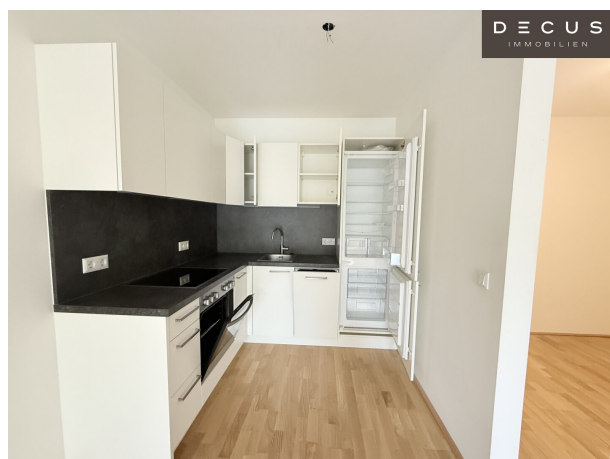
Adresse	Rosthorngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,87 m ²
Nutzfläche:	74,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Garten:	12,56 m ²
Heizwärmebedarf:	B 26,75 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,74
Gesamtmiete	877,74 €
Kaltmiete (netto)	713,51 €
Kaltmiete	797,95 €
Betriebskosten:	84,44 €
USt.:	79,79 €
Provisionsangabe:	

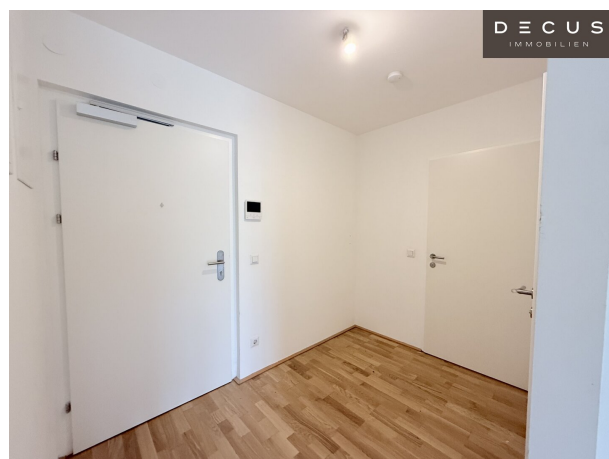
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

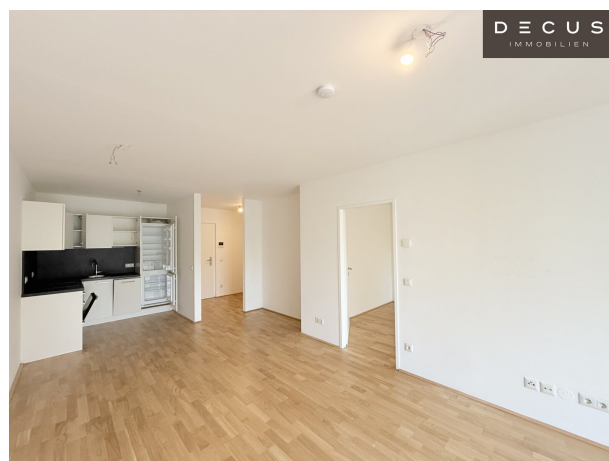
Ihr Ansprechpartner







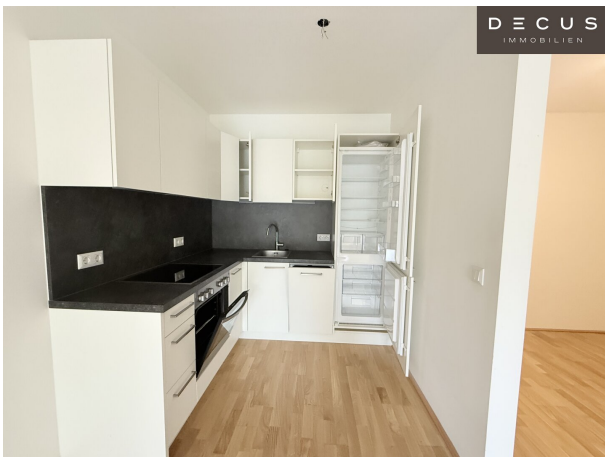




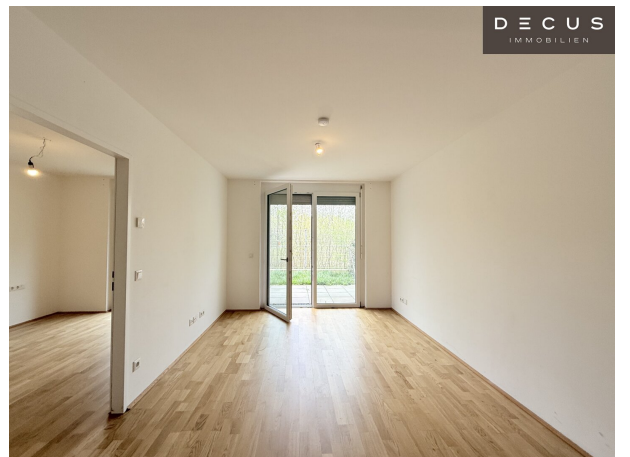
DECUS
IMMOBILIEN

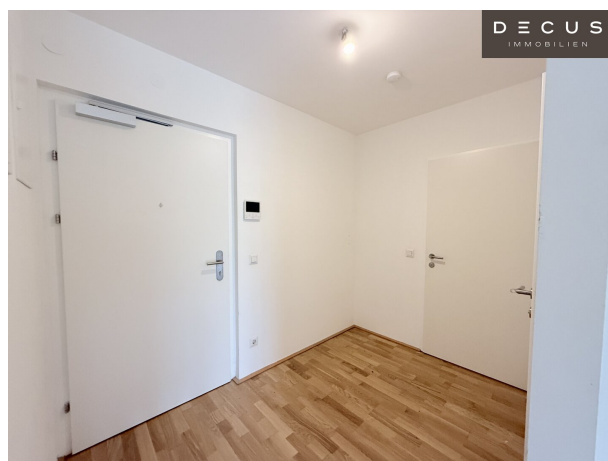


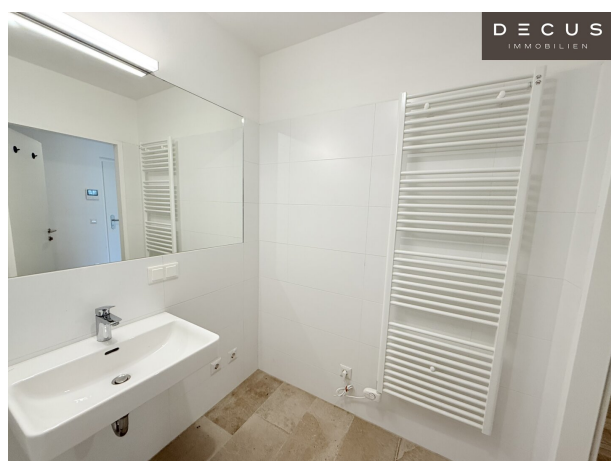
DECUS
IMMOBILIEN



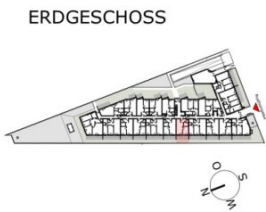
DECUS
IMMOBILIEN







Top	16
Geschoss	EG
WNFL	48,87 m ²
Terrasse	13,24 m ²
Garten	12,56 m ²



ERDGESCHOSS

3D perspective view of the ground floor plan showing the layout of the house and its connection to the garden and terrace.

Objektbeschreibung

Im Wohnprojekt Rosthorngasse gibt es schöne Neubauwohnungen zur Miete. Dieses Projekt besticht mit Freiflächen bei jeder Wohneinheit und zeichnet sich durch eine sehr gute Ausstattung und durch eine hohe Qualität aus.

Informationen zum Objekt

Es gibt insgesamt 4 Geschosse inklusive dem Erdgeschoss mit 82 Mieteinheiten.

Die Wohnungsgrößen reichen von 1 bis 4 Zimmer mit 33 m² bis 109 m².

Jede Wohnung verfügt über schöne Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten. Den westseitigen Gartenwohnungen ist ein attraktiver Grüngürtel vorgelagert.

Im Haus befinden sich 2 Lifte, über die Sie barrierefrei die Wohnungen in jeder Ebene erreichen. Die Tiefgarage verfügt über 46 Stellplätze, davon sind 2 Stellplätze für Elektrofahrzeuge vorgesehen. Je nach aktueller Verfügbarkeit kann ein PKW-Stellplatz zusätzlich um 89 € brutto und ein Elektro-Stellplatz für 119 € brutto pro Monat angemietet werden.

Das Wohngebäude wurde in energiesparender Niedrigenergiebauweise errichtet. Hierzu werden modernste Technologien wie Bauteilaktivierung, Erdwärmepumpe und Photovoltaik verwendet.

Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen EWE Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- 30cmx60cm weiße Keramikfliesen in den Badezimmern und Toiletten
- hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen).
- Beschattung je nach Wohnungstyp

elektrisch bedienbare Außenrollläden bei Gartenwohnungen

außen liegende elektrisch bedienbare Raffstores in allen anderen Wohnungen oder händisch bedienbare Markisetten bei Dachflächenfenstern

- Gegensprechanlage
- Kellerabteile
- Waschküche / 2 Waschmaschinen / 2 Wäschetrockner, Miele-Geräte
- Kinderspielplatz mit Sandkiste und Sitzbänken
- Tiefgarage

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel

Das Wohnprojekt befindet sich in einer sehr guten und begehrten Lage zwischen Eßlinger Hauptstraße und der neuen Seestadt. In der umliegenden Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten wie Spar, Lidl, Hofer, eine Apotheke und zahlreiche Restaurants für Ihre kulinarischen Bedürfnisse.

Die U2-Bahnstation "Seestadt" erreichen Sie in ca. 15 Gehminuten, sowie über eine Station mit der Buslinie 88 B.

Die Buslinie 26A bringt Sie rasch nach Kagran, von wo aus Sie zügig mit der U1 in die Wiener Innenstadt kommen.

Bei den Fotos handelt es sich um Beispielmateriale.

Top 16 liegt im Erdgeschoß und teilt sich auf wie folgt:

- Vorzimmer
- Wohn-/Esszimmer und offenem Küchenbereich und Ausgang auf die Terrasse
- Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse
- Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Waschmaschinenanschluss

- Toilette separat mit Handwaschbecken
- Terrasse (ca. 13 m²)
- Garten (ca. 12,5 m²)

Ausrichtung: Westen

Bilder stammen aus anderen Wohnungen aus demselben Haus. Die Ausstattung ist von allen Wohnungen gleich - die Grundrisse variieren entsprechend!

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 Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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 <1.000m
Apotheke <250m
Klinik <1.250m
Krankenhaus <3.750m

Kinder & Schulen

Schule <1.000m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <1.250m
Einkaufszentrum <3.000m

Sonstige

Geldautomat <1.750m
Bank <1.250m
Post <1.000m
Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <1.250m

Straßenbahn <2.500m

Bahnhof <1.250m

Autobahnanschluss <4.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap