

**| 2 ZIMMER | VERFÜGBAR AB 1.08.2025 | BALKON | 3.
STOCK | AUSGEZEICHNETE LAGE | DIREKT AM
KIRSCHBLÜTENPARK**



Objektnummer: 1148931

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nippongasse 8-10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,67 m ²
Nutzfläche:	45,67 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	978,77 €
Kaltmiete (netto)	740,00 €
Kaltmiete	811,44 €
Betriebskosten:	70,44 €
Heizkosten:	75,36 €
USt.:	91,97 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





2-Zimmer Wohnung | Top 34 | Stiege 1 | 3.Obergeschoss
 Wohnfläche: 45.67 m² | Balkon: 8.31 m²



TOP 34
 45.67 m²
 2 Zl.

INFORMATIONEN

LEGENDE:
 EV Elektroverteiler AHD Abgehängte Decke RH Raumhöhe POT Pöterle
 HV Heizungsverteiler WM Waschmaschine OK Oberkante KUH Kühlung

0 1 2 3 M 1:50 für A3

LAGEPLAN

GRUNDRISS 3. OBERGESCHOSS

BEMERKUNGEN

Alle Maße sind Rohbaumaße und ca. Angaben und können zur Natur differieren.

Die gesamte Möblierung incl. der Küche sowie die Waschmaschine und die Pflanzen sind nicht in der Grundausstattung enthalten. Die Grundausstattung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellt.

Plannummer: NG8 - 1 - 34 v1 20190511

Objektbeschreibung

Nippongasse 1220 Wien – Zuhause beim Kirschblütenpark

Informationen zum Objekt

Die attraktive Wohnanlage gliedert sich in drei Baukörper und grenzt direkt an zum Kirschblütenpark.

Hier finden beruhigende Natur und praktische Stadtnähe mit perfekter Verkehrsanbindung zueinander.

- Moderne Grundrisse
- Hochwertige Ausstattung
- Wohnungen mit Freiflächen

Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Tischler-Küchen samt Geräten (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Video-Gegensprechanlage mit Monitor

- Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume

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

Top 34 liegt im 3. Liftstock, ist nordseitig ausgerichtet und teilt sich auf wie folgt:

- Vorzimmer
- Wohn-/Esszimmer und offenem Küchenbereich und Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer (Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss)
- Toilette mit Handwaschbecken
- Balkon nordseitig (ca. 8,31 m²)

- ein Kellerabteil steht zur Verfügung

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-/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 <225m
Klinik <2.400m
Krankenhaus <2.500m

Kinder & Schulen

Schule <400m
Kindergarten <25m
Universität <525m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <100m
Bäckerei <525m
Einkaufszentrum <975m

Sonstige

Geldautomat <950m
Bank <950m
Post <1.150m
Polizei <775m

Verkehr

Bus <125m
U-Bahn <775m
Straßenbahn <100m
Bahnhof <850m
Autobahnanschluss <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap