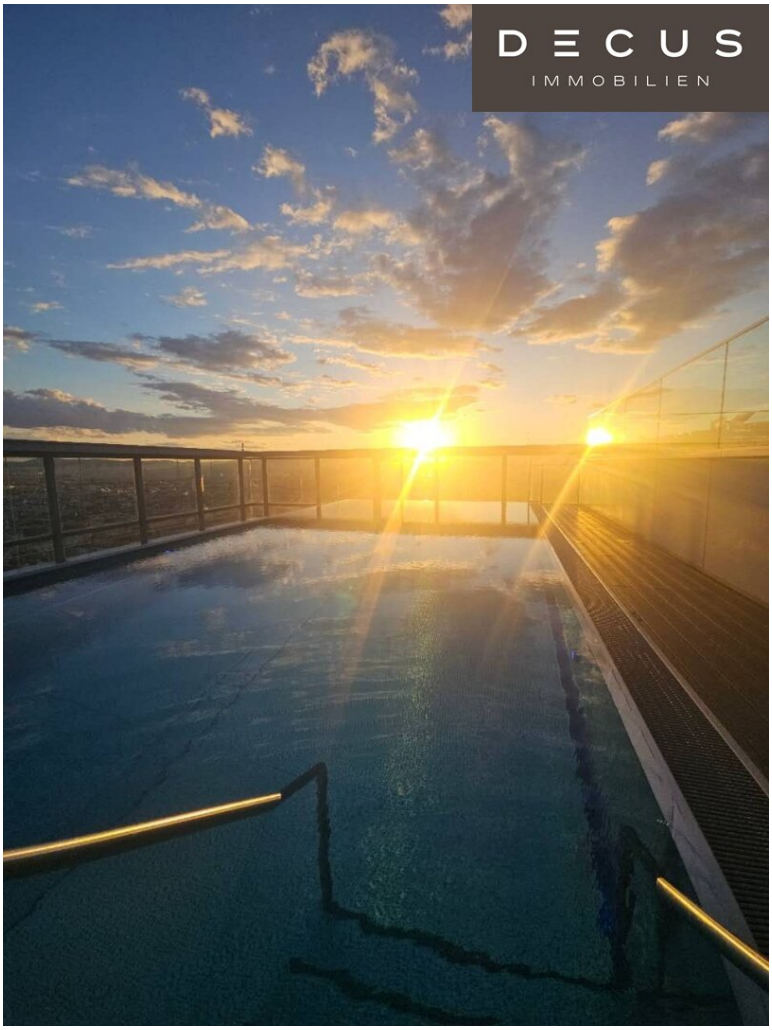
* LUXUSWOHNUNG * 3,5 ZIMMER * RIESENBALKON * 2 BÄDER * ÜBER DEN WOLKEN * TRIIIPLE-TOWER



Objektnummer: 1149392

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

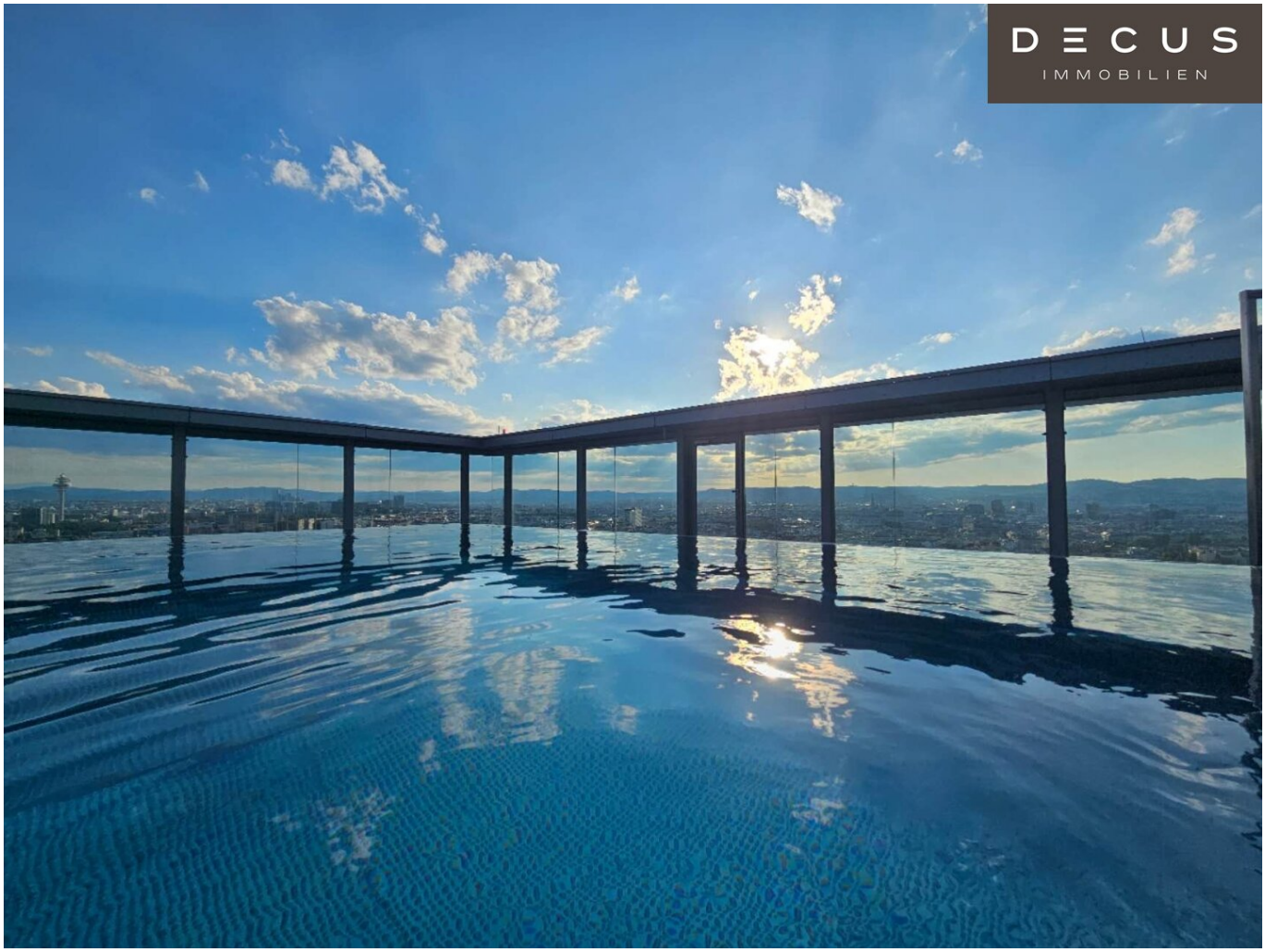
Zahlen, Daten, Fakten

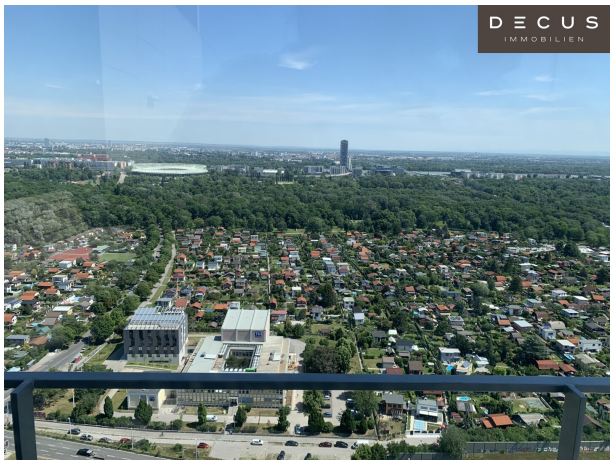
Adresse	Schnirchgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	94,20 m²
Nutzfläche:	96,76 m²
Zimmer:	3,50
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Keller:	4,80 m²
Heizwärmebedarf:	A 23,84 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 0,80
Gesamtmiete	3.100,00 €
Kaltmiete (netto)	2.432,45 €
Kaltmiete	2.818,18 €
Betriebskosten:	385,73 €
USt.:	281,82 €

Provisionsangabe:

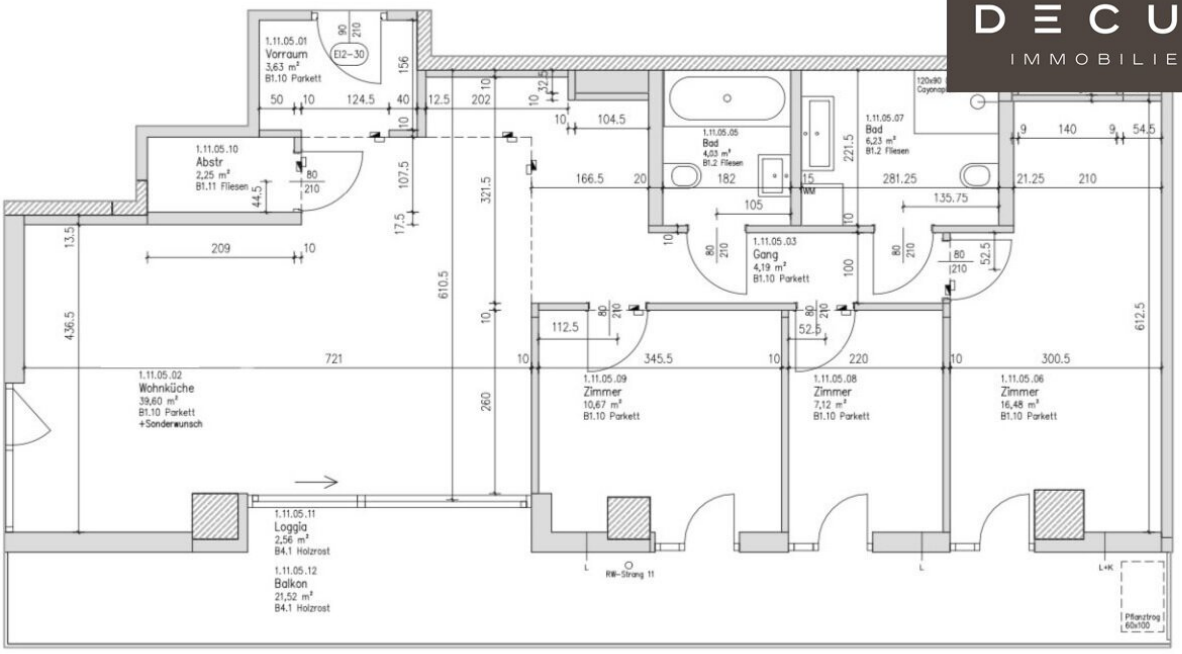
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN
Donaukanal
Oberes Heustadelwasser
Leopoldstadt
Lusthausstr.
Rabenhof
Erdbergstr.
Haidingerg.
Dietrichg.
Göllnerg.
Droryg.
Hagenmüllerg.
Lechnerstr.
Fruethstr.
Gestettengasse
Sillerweg
Baumg.
Petrusg.
Kleing.
Schlachthausg.
Hafeng.
Rennweg
Aspangstr.
Otto-Preminger-Straße
A4 - Ost Autobahn
Austro Control
Erdberger Mais
Sportplatz Landstraßer-Athletik-Club
Neu Marx
Media Quarter Marx
Marx Halle
Safarg.
77A
80A
74A
72A
U3
18
CAT
VAL 1

Objektbeschreibung

TRIIIPLE TOWER

TURM 1 - 11. STOCK

DREIZIMMER-KABINETT-WOHNUNG

MIT RIESENBALKON

2 BÄDER MIT WC

TIEFGARAGENPLATZ

POOL IM 34. STOCKWERK

Objekt und Ausstattung

Diese helle, gemütliche Luxuswohnung

besticht durch eine eine besonders gelungene, gute Raumaufteilung.

Aus dem Vorzimmer, mit angeschlossenem Abstellraum,

öffnet sich der großzügige Wohnraum mit amerikanischer, offener Küche.

Über eine Diele sind die drei Schlafzimmer und die zwei Bäder aus dem Wohnraum zentral begehbar.

Der große Balkon ist aus allen vier Zimmern betretbar und ist SW-seitig situiert.

Die Küche verfügt über ein Induktionskochfeld mit Dunstabzug, Dampfbackofen

Kühlschrank, Tiefkühlschrank, Weinkühler, Geschirrspüler.

Eine Bad ist mit Badewanne, Waschbecken und WC ausgestattet,

ein Bad mit Dusche, Waschbecken, WC und WaMa-Anschluss.

Die Wohnungen werden mittels Flusswasser aus dem Donaukanal als Energiequelle ressourcenschonend gekühlt und geheizt. Somit wird das ganze Projekt ohne CO2-Ausstoß

beheizt und gekühlt und eine 100% ökologische Wärme- und Kälteversorgung sichergestellt.

Eine Besichtigung sagt allerdings mehr als 1000 Worte.

Wir laden Sie zu einer unvergesslichen Besichtigung ein.

Raumaufteilung und zusätzliche Info

- Vorzimmer
- Abstellraum
- Wohnzimmer mit aufwendigst ausgestatteter,
  offener, amerikanischer Küche
- Diele
- 2 Schlafzimmer
- 1 Schlafkabinett
- Bad mit Wanne, WC
- Bad mit Dusche, WaMa-Anschluss, WC
- großer Kellerabteil
- Tiefgaragenplatz
- **Pool im 34. Stock**
- **Gemeinschaftsterrasse im 20. Stock**
- **Gemeinschaftsküche im 2. Stock**
  top ausgestattete Eventküche, Party & Barbecue Lounge
- **Grillplatz im 2. Stock**
- **Fitnessraum**
- **Fahrradabstellraum**

. Concierge Service/ Salon mit Bibliothek

Miete

Gesamtmiete: € 3.100 inkl BK und USt

Kaution: € 12.500

Tiefgarage: € 170 inkl BK und USt

Lage und Umgebung

Zwischen dem **modernen Stadtzentrum von Wien**

und dem weitläufigen **Erholungsgebiet Grüner Prater**,

direkt am ruhig dahinfließenden **Donaukanal**, entstand in 2021 ein imposantes

und weithin erkennbares Hochhaus-Ensemble im 3. Wiener Bezirk.

Direkt im Haus und in fußläfiger Entfernung sind zahlreiche Versorgungseinrichtungen

des täglichen Bedarfs, Supermärkte, Lokale, Sport und Freizeiteinrichtungen vorhanden.

Eine optimale Verkehrsanbindung ist durch die Stationen der U3 gegeben,

durch die Haltestellen der Straßenbahnlinie 18 und einiger Busslinien,

sowie durch die Fahrradwege Donaukanal und Prater.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 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-/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 <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <250m
Post <750m
Polizei <750m

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap