

**# AB OKTOBER # NEUWERTIG # TOP-AUSTATTUNG #
SÜD-AUSRICHTUNG # 2-ZIMMER WOHNUNG**



Objektnummer: 1149575

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Benjowskigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	49,67 m ²
Nutzfläche:	57,29 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,43 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	902,59 €
Kaltmiete (netto)	705,31 €
Kaltmiete	820,54 €
Betriebskosten:	115,23 €
USt.:	82,05 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

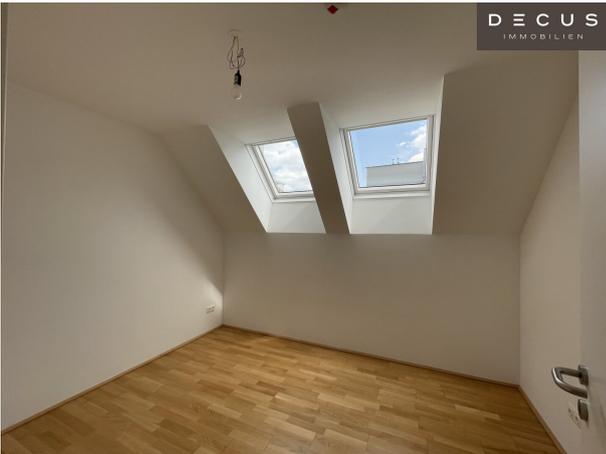


Linda Schmidtberger

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



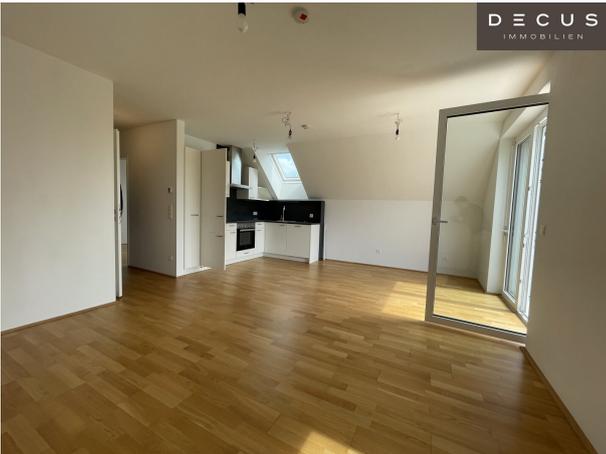
DECUS
IMMOBILIEN



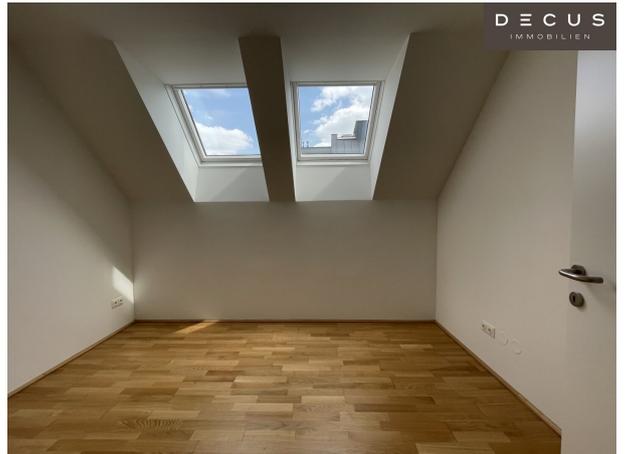
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



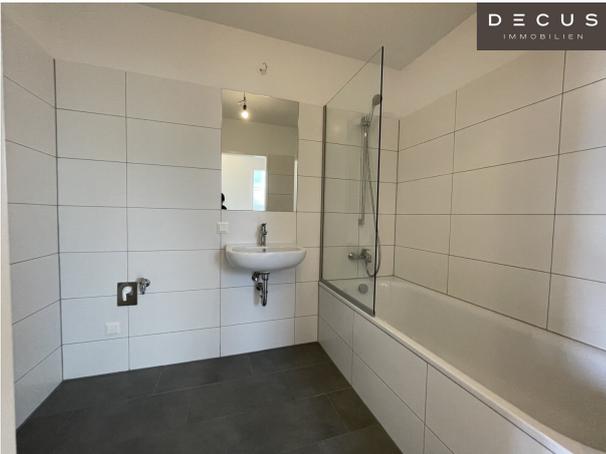
DECUS
IMMOBILIEN



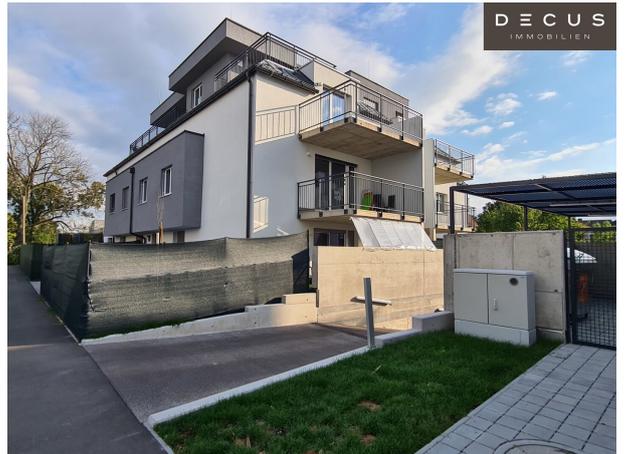
DECUS
IMMOBILIEN

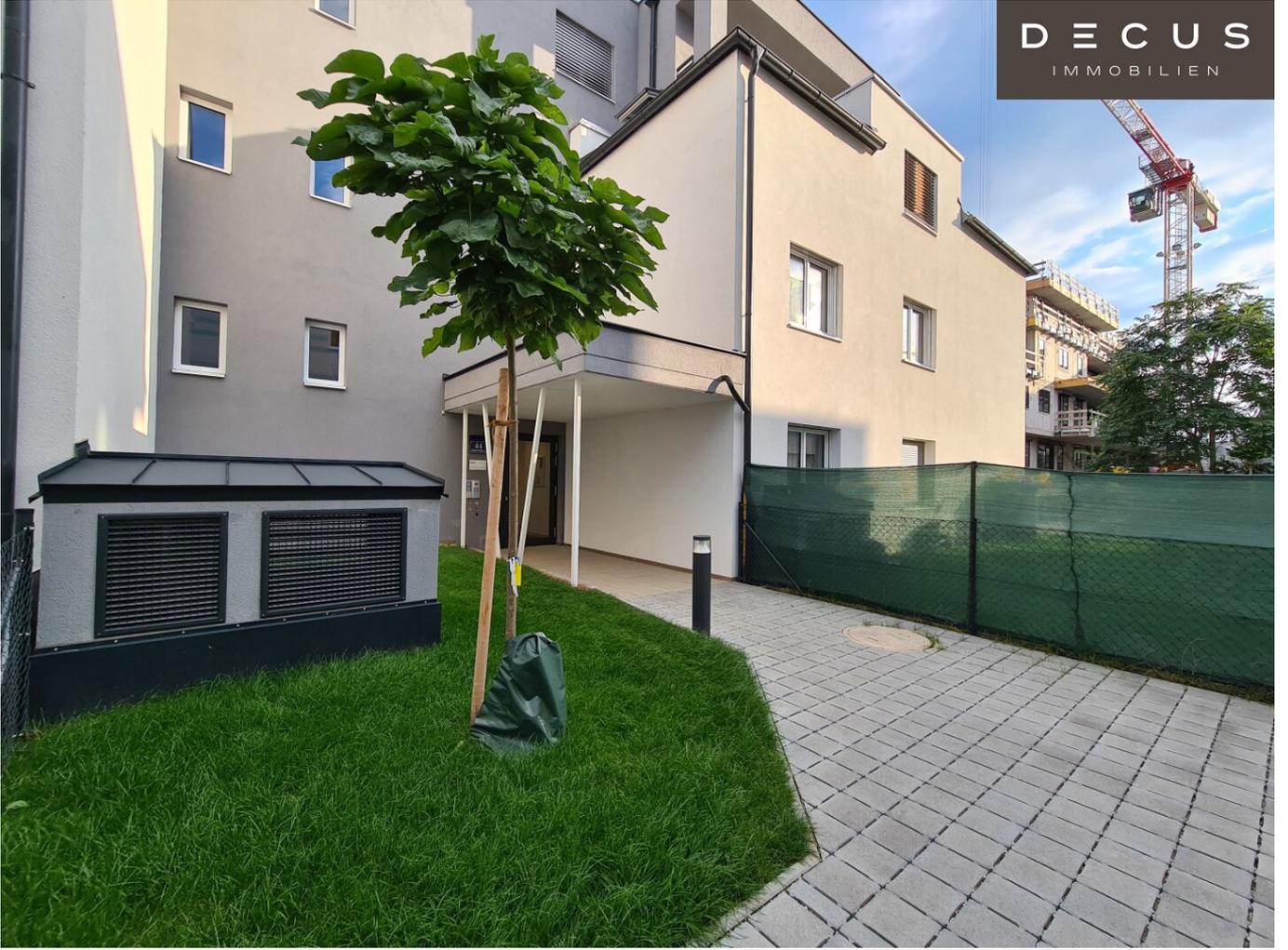


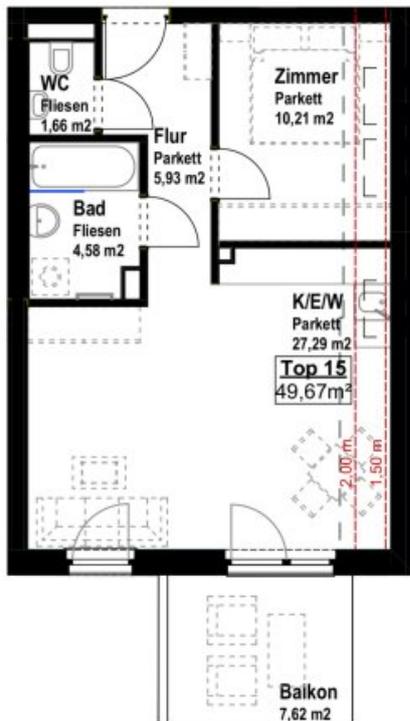
DECUS
IMMOBILIEN



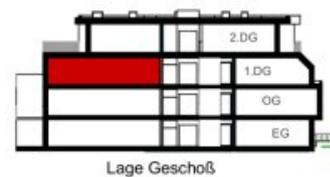
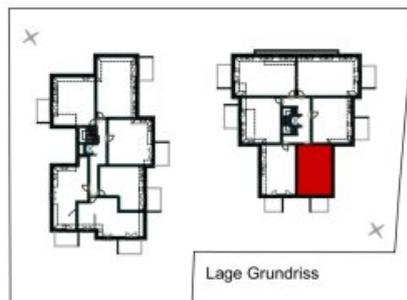
DECUS
IMMOBILIEN







Top Nr.:	15
Geschoss:	1.DG
Nutzfläche:	49,67m ²
Balkon:	7,62m ²



Stand: 09.10.2019

Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr $\pm 3\%$
 Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmungen vorbehalten
 Dieser Plan ist zur Anfertigung von Einbaumöbeln nicht geeignet
 Fenstermasse sind Architekturlinien
 Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung
 Details zu Installationen und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Objektbeschreibung

- **53m² - 67m³**
- **2-3 Zimmer**
- **Freifläche** bei jeder Wohneinheit
- **Fußbodenheizung**
- **Bad & Küche** hochwertig voll-ausgestattet

In diesem neuen Wohnprojekt erleben Sie **Wohnkomfort auf höchstem Niveau**. **Ausgefeilte Grundrisse** und Wohntypen bieten Ihnen ein Raumerlebnis der besonderen Art mit viel **Grün vor Ihrer Haustüre**. Eine **entspannte Wohngegend** in der Donaustadt - Wien, kann nun zu Ihrer neuen Heimat werden:

Im Herzen Asperns gelegen, können Sie Spaziergänge im Grünen, entspanntes Schwimmen in der nahegelegenen Seestadt und erholsames Liegen am Strand sowie eine gute Infrastruktur mit einer großartigen öffentlichen Anbindung in einem Zug verbinden. Dieses Projekt besticht mit **Freiflächen bei jeder Wohneinheit** und zeichnet sich durch eine **sehr gute Ausstattung** und eine **hohe Qualität** in Bad und Küche aus.

Infrastruktur:

- **10 Min. zu U2 Aspernstraße**
- **Bus 98a in 3 Gehminuten**

- **Bus 26a**

- **Bus 93a**

HWB: Niedrigenergiehaus; min. 50 kWh/m²a

Bitte beachten Sie, dass die Bilder lediglich Musterfotos DIESER Liegenschaft sind.
Raumaufteilung und Küchenaufteilung kann abweichen!

Diese gemütliche 2-Zimmer Wohnung mit ca. 50m² Wohnfläche und Balkon in süd-ostseitiger Ausrichtung gliedert sich wie folgt auf:

- Eingangsbereich (ca. 6m²)
- Bad mit Wanne und WC getrennt
- Schlafzimmer 1 (ca. 10 m²)
- Heller Wohn/Essbereich (ca. 27m²) mit direktem Zugang auf den sonnigen und ruhigen Balkon (ca. 8m²)

Alle Zimmer sind separat voneinander begehbar. Den Grundriss finden Sie an letzter Stelle der Inseratsbilder.

Aufgrund energieeffizienter Bauweise fallen in dem Haus sehr geringe Heiz- und Betriebskosten an.

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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m

Apotheke <250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <2.000m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <3.750m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <500m

Post <1.250m

Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap