

**| AUSGEZEICHNETE LAGE | NAHE  
THERESA-TAUSCHER-PARK | RICHTUNG SÜDEN | 2  
ZIMMER | GARTENWOHNUNG | ERDGESCHOSS**



**Objektnummer: 1151411**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Leopoldauer Straße               |
| Art:                          | Wohnung - Erdgeschoß             |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2020                             |
| Zustand:                      | Gepflegt                         |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 42,19 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 42,19 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| WC:                           | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Garten:                       | 10,50 m <sup>2</sup>             |
| Heizwärmebedarf:              | A 21,23 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,78                           |
| Gesamtmiete                   | 858,51 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 694,43 €                         |
| Kaltmiete                     | 780,47 €                         |
| Betriebskosten:               | 86,04 €                          |
| USt.:                         | 78,04 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

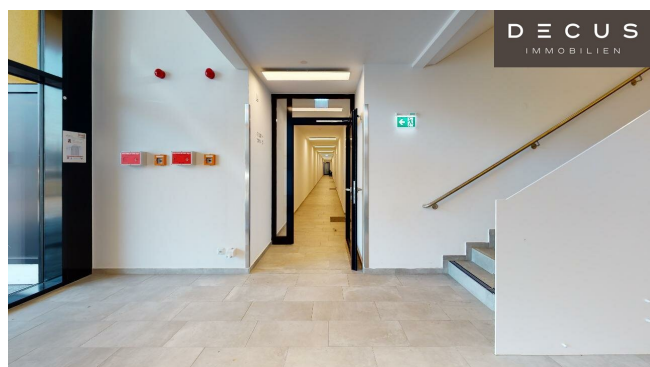
## Ihr Ansprechpartner

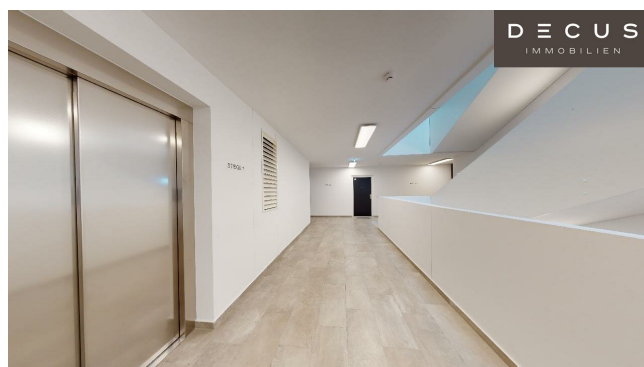
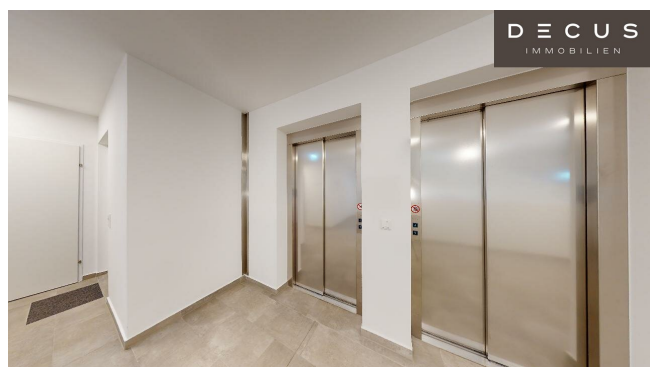
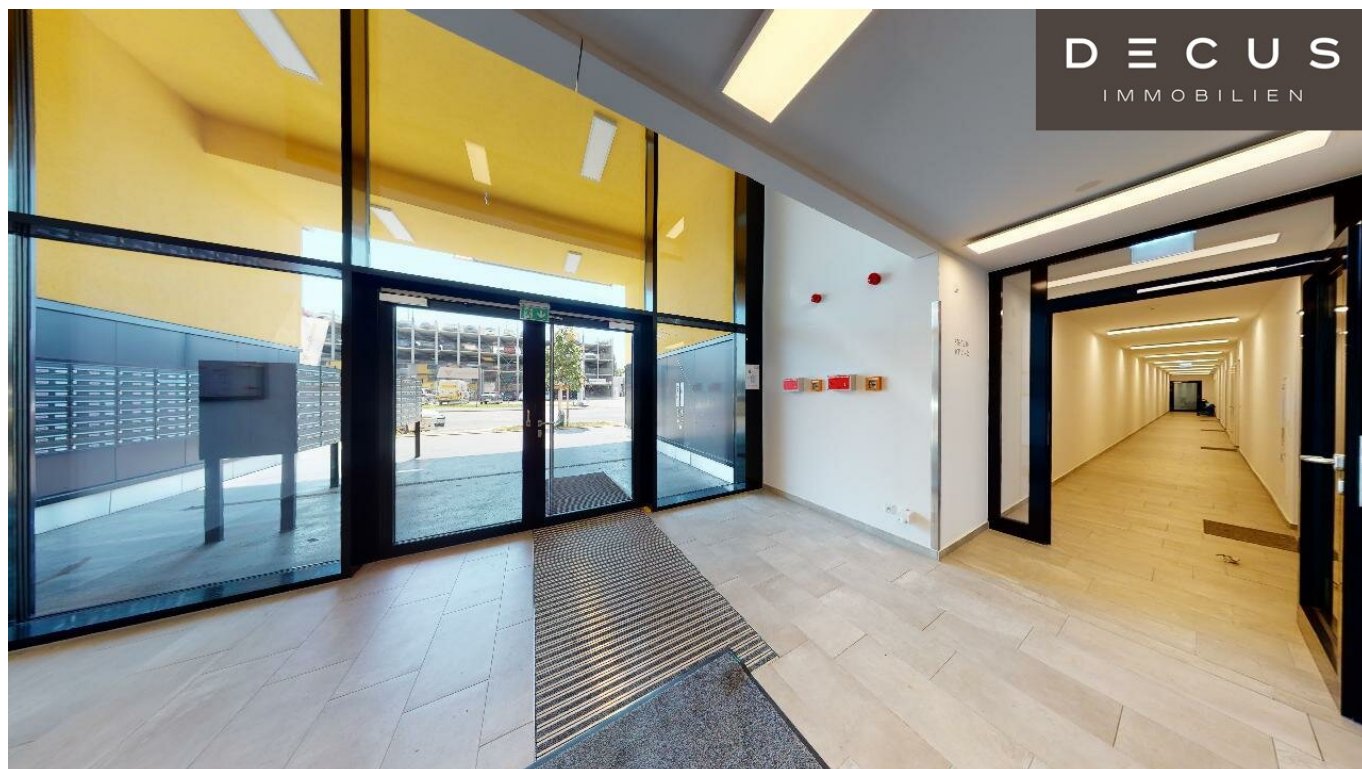


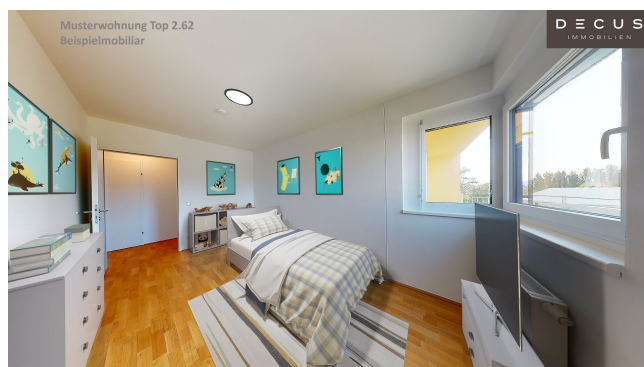
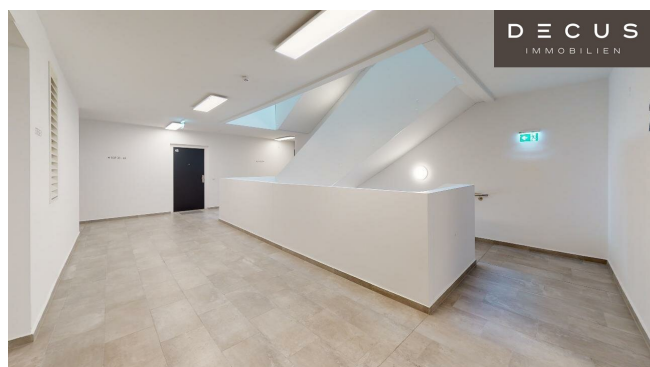












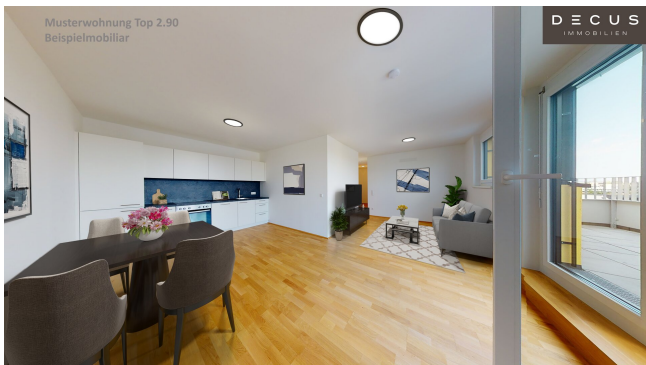
Musterwohnung Top 2.64  
Beispielmobiliar

DECUS  
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top 2.90  
Beispielmobiliar

DECUS  
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top 1.03  
Beispielmobiliar

DECUS  
IMMOBILIEN



Musterwohnung Top 1.34  
Beispielmobiliar

DECUS  
IMMOBILIEN



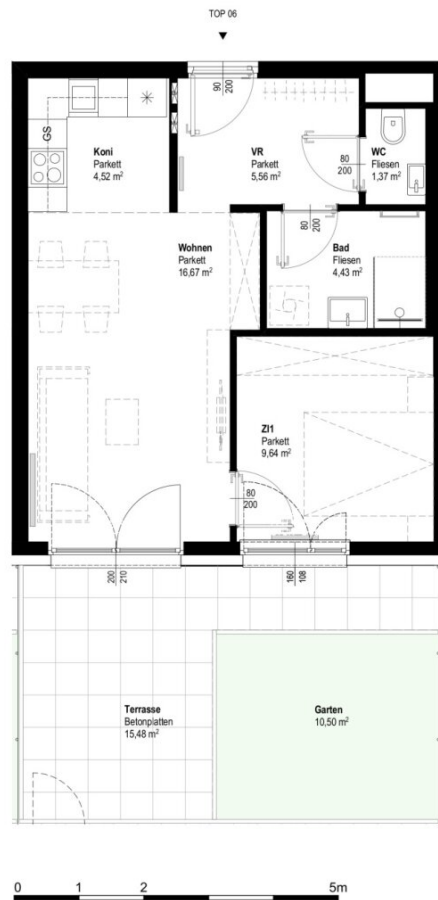
|                |                      |
|----------------|----------------------|
| <b>TOP</b>     | <b>06</b>            |
| <b>Stiege</b>  | <b>2</b>             |
| <b>Geschoß</b> | <b>EG</b>            |
| WNFL           | 42,19 m <sup>2</sup> |
| Terrasse       | 15,48 m <sup>2</sup> |
| Garten         | 10,50 m <sup>2</sup> |

## ERDGESCHOSS



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr  $\pm$  3%  
Technische und gestalterische Änderungen sowie  
behördliche Abstimmung vorbehalten  
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln  
nicht geeignet  
Fenstermaße sind Architekturlicht  
Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur  
Veranschaulichung und ist nicht Teil der  
Grundausrüstung  
Details zu Installation und zur Möblierung sind der  
Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Stand: 01.07.2020



# Objektbeschreibung

**LEO 131 - 1210 Wien - Nähe Theresa-Tauscher-Park und Hans-Hirsch-Park**

**- PROVISIONSFREI -**

## Informationen zum Objekt

Es wurden insgesamt 232 top ausgestattete Wohneinheiten errichtet.

Die Wohnungsgrößen reichen von 1 bis 3 Zimmern mit ca. 33 m<sup>2</sup> bis 83 m<sup>2</sup> und werden zwischen € 599,00 - und € 1.249,00 vermietet.

Jede Wohnung verfügt über schöne Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten.

Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit 120 PKW-Stellplätzen. Die Kosten dafür betragen € 89,00 inkl. Ust. pro Monat.

Die Mietverträge werden für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen.

Beheizt werden die Einheiten mittels Fernwärme und Radiatoren.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden verbrauchsabhängig abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.

Das Gebäude wurde in energiesparender Niedrigenergiebauweise errichtet.

## Ausstattung

- alle Wohnungen sind mit hochwertigen Tischler-Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet

- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen

- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1

- hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen).

- Beschattung je nach Wohnungstyp / Außenrollläden bei Gartenwohnungen, Raffstores in

allen anderen Wohnungen, mit Kurbel händisch bedienbar

- Video-Gegensprechanlage mit Monitor
- Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume
- Tiefgarage mit 120 Stellplätzen | 5 E-Lade-Stellplätzen | € 89,00
- Waschküche
- Raum mit Post-Paketboxen
- Aufzug behindertengerecht

### **Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel**

Gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr –, Straßenbahn und Autobus. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

U-Bahn Linie U1 (Aderklaaer Straße) sowie S-Bahn (Siemensstraße) sind in wenigen Autobusminuten erreicht.

Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder.

### **Top 6 liegt im Erdgeschoß. ist südseitig ausgerichtet und teilt sich auf wie folgt:**

- Vorzimmer
- Wohn-/Esszimmer und offenem Küchenbereich und Ausgang auf die Terrasse und Garten
- Schlafzimmer
- Badezimmer (Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss)
- Toilette mit Handwaschbecken
- Terrasse / Garten (gesamt ca. 52 m<sup>2</sup>)

Bilder sind aus einer Nachbarwohnung!

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 Laura Kowalczyk** unter der Mobilnummer **+43 660 157 59 35** und per E-Mail unter **kowalczyk@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <750m

Apotheke <1.250m

Klinik <1.500m

Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <1.250m

Kindergarten <250m

Universität <1.250m

Höhere Schule <2.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m

Bäckerei <750m

Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <1.500m

Bank <1.500m

Post <1.250m

Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.750m

Straßenbahn <1.250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap