

**/ NEUBAU / AB JÄNNER / RICHTUNG OSTEN /  
NIEDRIGENERGIEHAUS / ZWEI ZIMMER / 4. STOCK / 12  
QM BALKON**



**Objektnummer: 1149322**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Dittmannngasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1110 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	44,72 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	44,72 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,52 m <sup>2</sup>
Heizwärmebedarf:	A 19,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	919,00 €
Kaltmiete (netto)	739,75 €
Kaltmiete	835,45 €
Betriebskosten:	95,70 €
USt.:	83,55 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



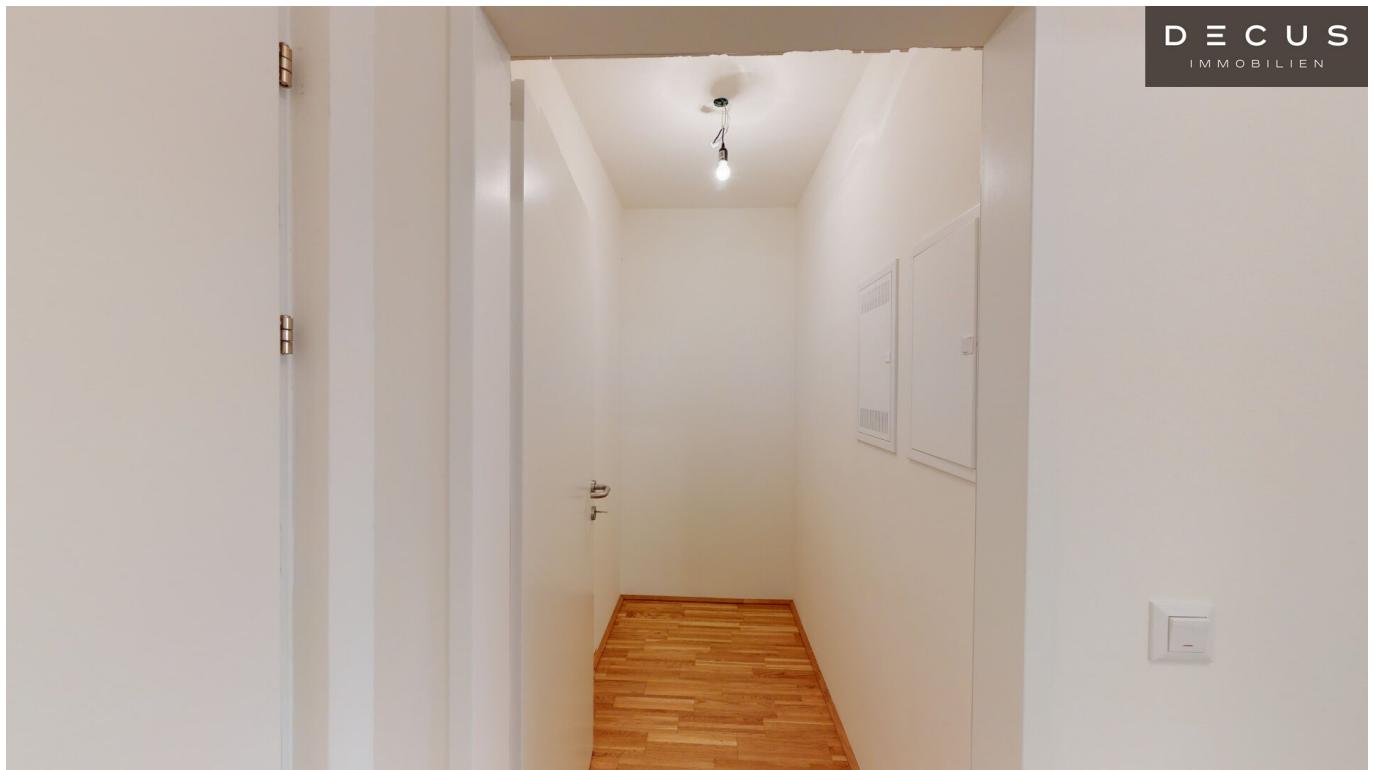
**D E C U S**  
IMMOBILIEN



D E C U S  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN



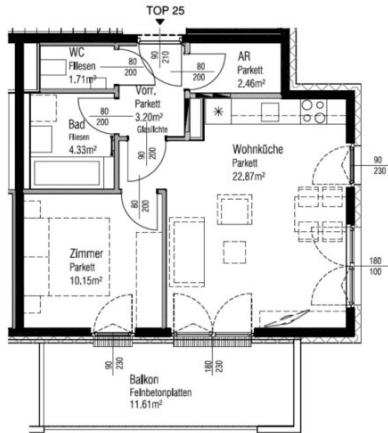
**TOP 25**  
**Stiege 2**  
**Geschoß 4.OG**

WNFL ca. 44,72 m<sup>2</sup>  
Balkon ca. 11,61 m<sup>2</sup>

**4. OBERGESCHOSS**



0 1 2 3m  
Bei Ausdruck DIN A3



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%  
Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche  
Abstimmung vorbehalten  
Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet  
Fenstermaße sind Architekturlichten  
Strichiert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und  
ist nicht Teil der Grundausstattung  
Details zu Installation und zur Möbelung sind der Bau- und  
Aussstattungsbeschreibung zu entnehmen  
Unverbindliche Plankopie

Stand: 15.07.2020

# **Objektbeschreibung**

## **Dittmanngasse 1110 Wien – Nähe Enkplatz und Simmeringer Hauptstraße**

### **Informationen zum Objekt**

Im Wohnprojekt Dittmanngasse wurden soeben 104 exklusive Mietwohnungen errichtet.

Die attraktive Wohnanlage gliedert sich in zwei Baukörper und einer von der Straße geschützten großzügigen Grünanlage mit wertvollem Baumbestand.

Beide Häuser mit jeweils einem Stiegenhaus und barrierefreiem Aufzug sind unterirdisch direkt über eine Tiefgarage mit 55 Stellplätzen, davon 6 Lade-Stellplätze für E-Mobilität, verbunden.

Die Wohnungsgrößen reichen von 2 bis 3 Zimmern mit ca. 40 m<sup>2</sup> bis 75 m<sup>2</sup>.

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

Das Wohngebäude wurde in energiesparender Niedrigenergiebauweise errichtet.

### **Ausstattung**

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Tischler-Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1
- hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom Mieter beizustellen).
- Beschattung je nach Wohnungstyp / Außenrollläden mit Kurbel händisch bedienbar
- Kunststofffenster mit 3-fach Verglasung

- Video-Gegensprechanlage mit Monitor
- Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume
- Kinder- und Jugendspielplatz im großen Innenhof
- Kleinkinderspielplatz mit Sandkiste, Wipptier und Sitzbänken
- Tiefgarage mit 55 Stellplätzen / € 110,00 pro Monat
- Aufzug behindertengerecht

## **Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel**

Das Wohnprojekt befindet sich in einer sehr guten und begehrten Lage zwischen Enkplatz und Simmeringer Hauptstraße. In der umliegenden Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten wie Billa, Penny Markt, Post, Bank, eine Apotheke sowie einige Restaurants für Ihre kulinarischen Bedürfnisse.

Die U3-Station "Enkplatz" erreichen Sie in 2 Gehminuten, die Buslinien 76A und 76B liegen direkt vor der Haustüre.

**Bei den Fotos handelt es sich um Beispielmaterial.**

**Top 25 liegt im 4 Liftstock, ist ostseitig ausgerichtet und teilt sich auf wie folgt:**

- Vorzimmer
- Wohn-/Esszimmer und offenem Küchenbereich und Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer (Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenschluss)

- Abstellraum
- Toilette mit Handwaschbecken
- Balkon (ca. 11,61 m<sup>2</sup>)

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmablers – 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-/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-, Keller- 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 <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <500m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <250m  
Post <250m  
Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <250m  
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap