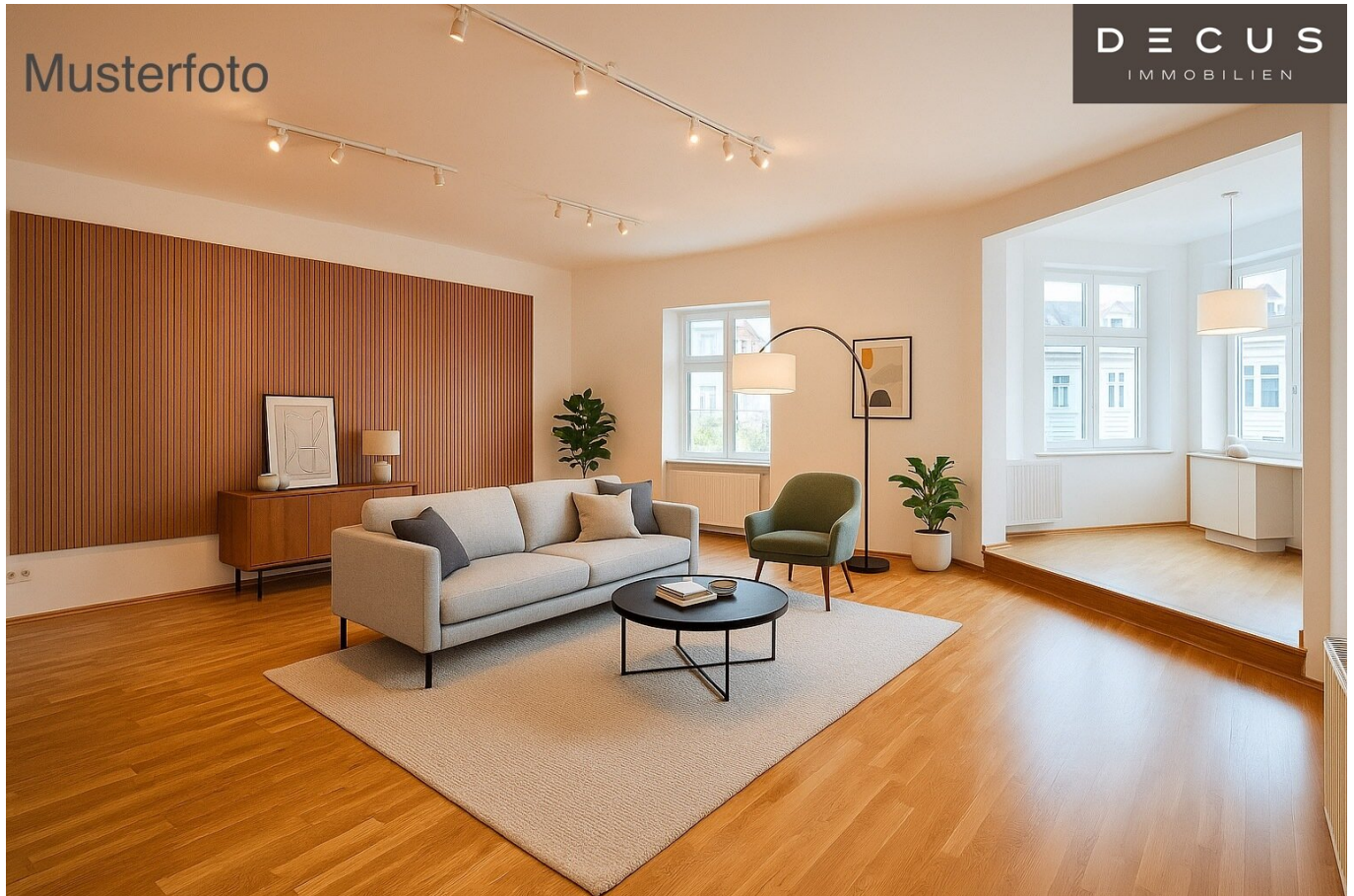


# HOCHWERTIGE INNENSTADTWOHNUNG MIT TERRASSE | UNBEFRISTET



**Objektnummer: 1151517**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Herzog-Leopold-Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	2700 Wiener Neustadt
Baujahr:	1948
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	91,88 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	91,88 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	E 155,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	E 2,58
Gesamtmiete	1.393,61 €
Kaltmiete (netto)	860,61 €
Kaltmiete	1.131,82 €
Betriebskosten:	271,21 €
Heizkosten:	148,61 €
USt.:	113,18 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

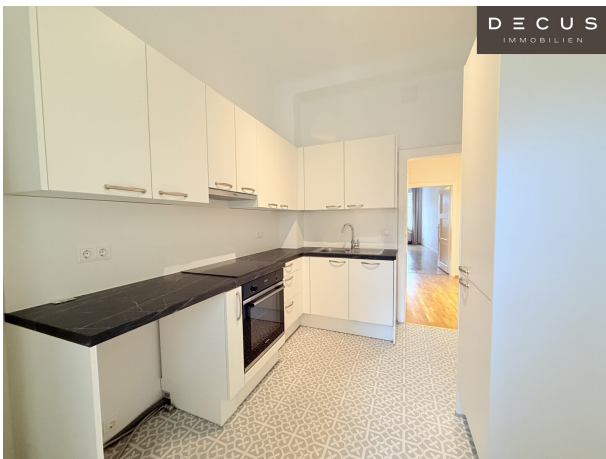


**Dr. Marc Berger**

DECUS  
IMMOBILIEN

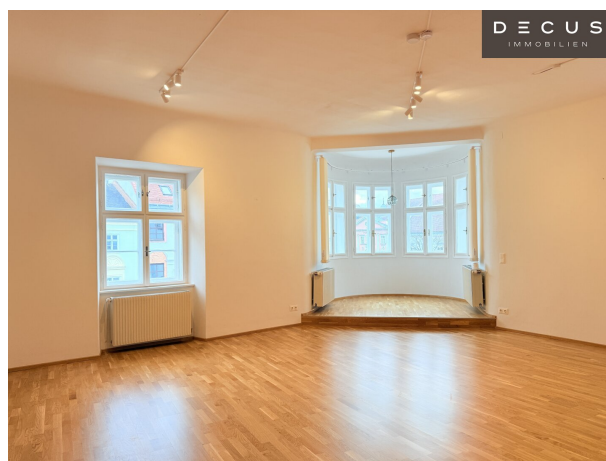
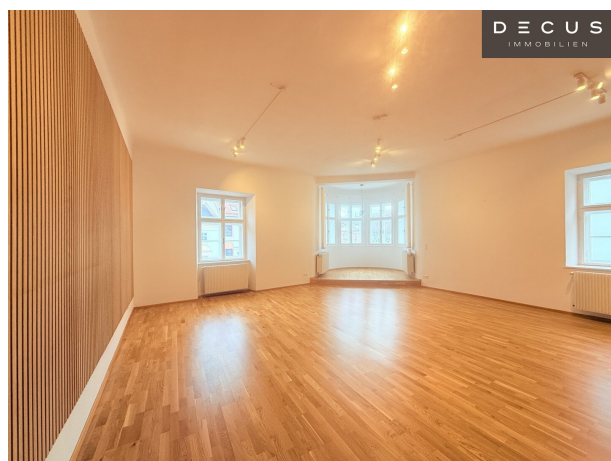
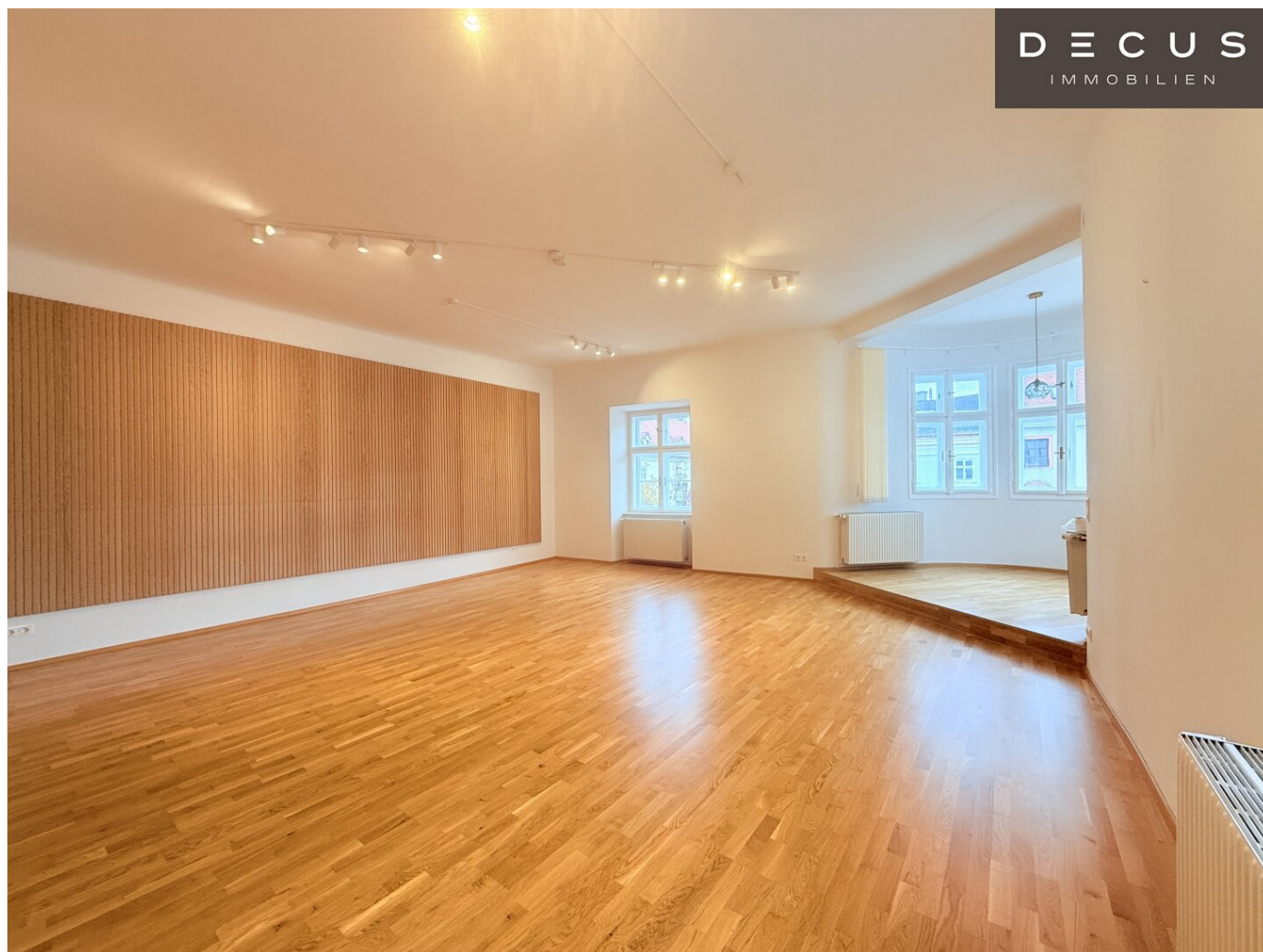


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

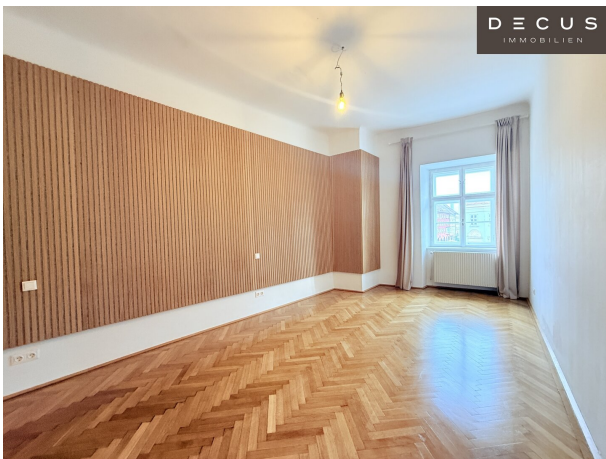




DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



Grundriss Top 4  
Nutzfläche Top 4: 91,88m²

# Objektbeschreibung

## Lage:

Die Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage von Wiener Neustadt, direkt an der Herzog-Leopold-Straße, einer der wichtigsten Einkaufs- und Flaniermeilen der Stadt. In unmittelbarer Umgebung finden sich zahlreiche Geschäfte, Gastronomiebetriebe und Einrichtungen des täglichen Bedarfs.

Der Bahnhof Wiener Neustadt ist in wenigen Gehminuten erreichbar und bietet eine sehr gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Zudem besteht eine schnelle Erreichbarkeit der A2 Südautobahn sowie der S4 Schnellstraße.

## Objektbeschreibung:

Zur Vermietung gelangt eine 2-Zimmer Wohnung im 2. Obergeschoss mit ca. 91 m<sup>2</sup> Wohnfläche und über 12 m<sup>2</sup> Terrassenfläche in bester Innenstadtlage von Wiener Neustadt – direkt an der Fußgängerzone.

## Stilaltbau-Flair trifft Moderne

Die Wohnung ist von einem Vorraum aus zentral begehbar. Aus dem großzügigen Wohn-Esszimmer mit 48 m<sup>2</sup> hat man einen direkten Blick auf den Wiener Neustädter Hauptplatz. Dieser helle Raum besticht durch einen charmanten Erker. Die Räume sind mit modernen Akustikpaneelen und Parkettböden ausgestattet, was eine luxuriöse Stimmung schafft. Die moderne Küche ist mit hochwertigen Siemens-Geräten ausgestattet. Die Terrasse ist westseitig ausgerichtet und bietet Privatsphäre.

## Ausstattung:

- 2 große Räume
- Badezimmer
- WC
- Vorraum

- moderne Küche mit hochwertigen Geräten
- kleiner Balkon
- große Terrasse im 3. Geschoss
- Fernwärmeheizung

Die Wohnung wird abgesehen von der Küche unmöbliert vermietet. Beim Bild mit Möblierung handelt es sich um ein Musterfoto.

Kaution: 3 Bruttomonatsmieten

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 **Herr Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@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-, 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 <500m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.250m  
Krankenhaus <500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Höhere Schule <500m  
Universität <3.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

**Sonstige**

Bank <250m

Geldautomat <250m

Post <750m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

Autobahnanschluss <2.500m

Bahnhof <750m

Flughafen <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap