

**| 2 ZIMMER WOHNUNG MIT BALKON |
GARAGENSTELLPLATZ MIT E-LADESTATION |
AUSGEZEICHNETE NATURNAHE LAGE | NEUBAU |**



Objektnummer: 1151602

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Jedlersdorfer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,70 m ²
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m ² * a
Gesamtmiete	985,00 €
Kaltmiete (netto)	763,64 €
Kaltmiete	895,46 €
Betriebskosten:	131,82 €
USt.:	89,54 €
Provisionsangabe:	

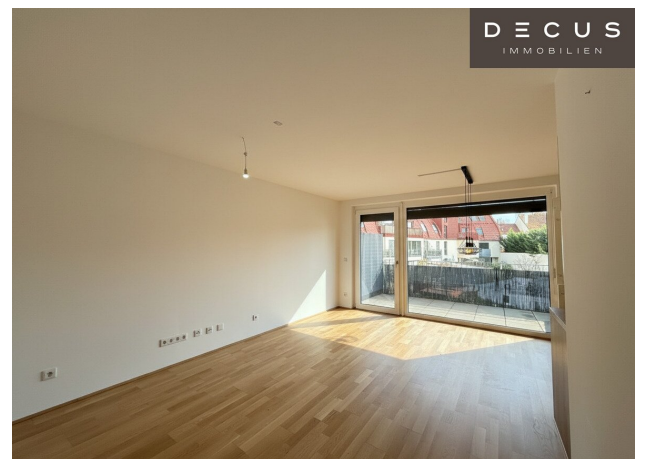
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

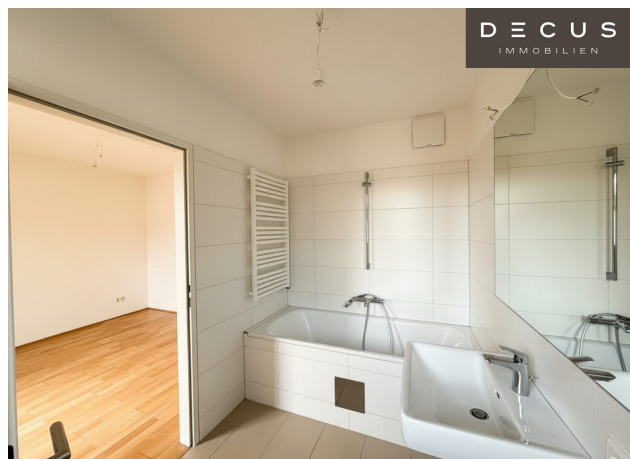
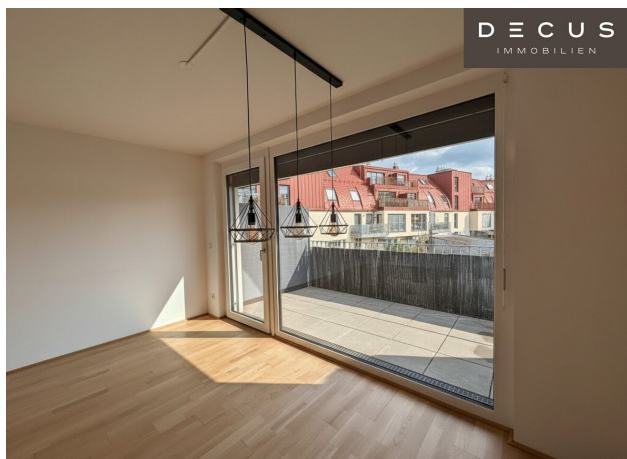
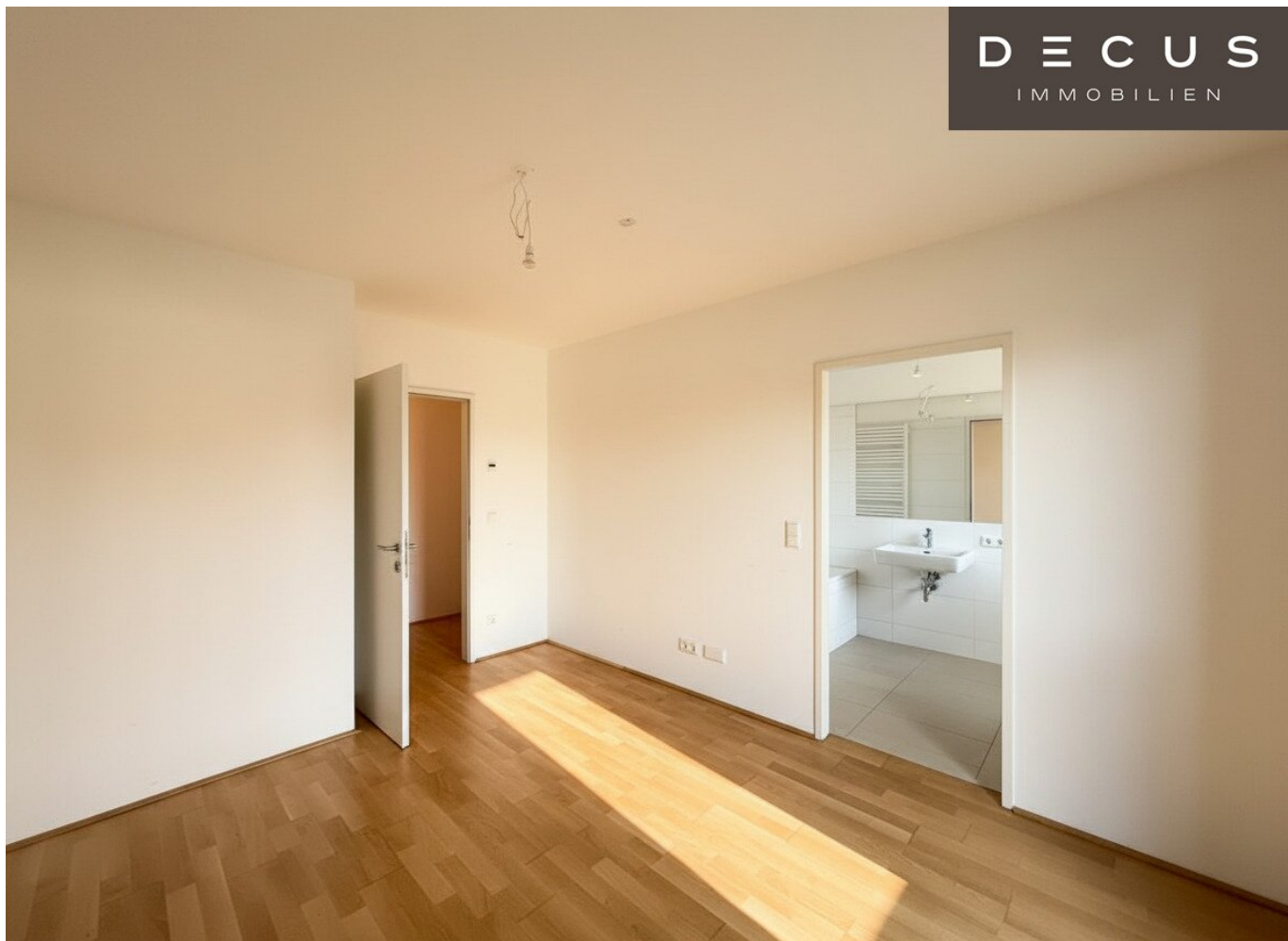


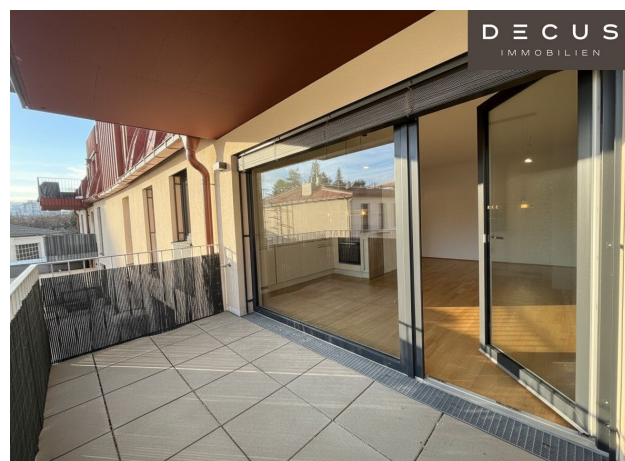
Laura Kowalczyk

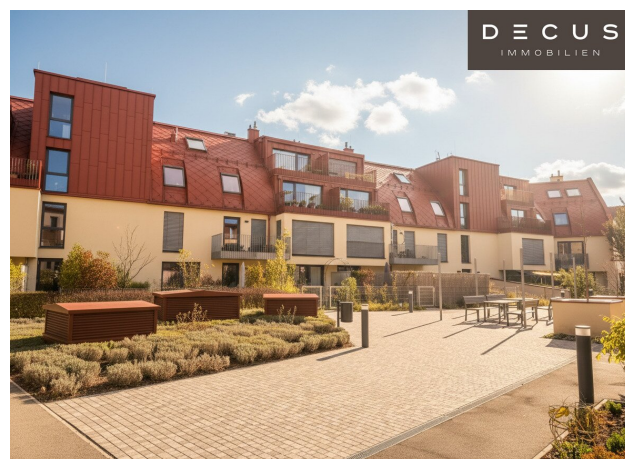
DECUS Immobilien GmbH











DECUS
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Westbalkon

Diese charmante **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock** eines modernen Neubaus und bietet mit rund **54,7 m² Wohnfläche** sowie einem **7,7 m² großen Balkon** ein komfortables Zuhause für Singles oder Paare. Die Wohnung ist **hofseitig nach Westen ausgerichtet**, wodurch sie angenehm ruhig liegt und ab dem Nachmittag mit viel Sonnenlicht verwöhnt wird.

Highlights der Wohnung

- **Heller Wohnbereich** mit direktem Zugang zum Balkon
- **Ruhige Westausrichtung** in den Innenhof
- **Großer Balkon (7,7 m²)** – ideal für entspannte Abende
- **Schöne, gepflegte Wohnung** in modernem Zustand
- **Bereits eingebaute Küche** mit allen wesentlichen Geräten
- **Praktischer Grundriss** mit getrenntem Schlafzimmer
- **Garagenstellplatz** mit E-Ladestation
- Hochwertige Materialien und zeitgemäße Ausstattung
- Neubau **Fertigstellung 2021** – modernes Wohngefühl garantiert

Ausstattung

- Moderne **Einbauküche**
- Fußbodenheizung (energieeffiziente Bauweise)
- Großzügige Fensterflächen für viel Tageslicht
- Hochwertige Böden in Wohn- und Schlafräumen
- Elegante Fliesen in Bad und WC

- Gegensprechanlage
- Lift im Haus
- Kellerabteil
- Fahrradabstellraum
- Garagenstellplatz

Gesamtmiete inklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer Euro 985,00

zuzüglich Garagenplatz Euro 65,00

Komplettmiete inklusive Stellplatz Euro 1.050,00 monatlich - der Garagenplatz ist fix mitzumieten.

Strom und Heizung/Warmwasser zusätzlich nach Verbrauch.

Lage

Die Wohnung befindet sich in der **Jedlersdorfer Straße**, einer beliebten Wohnlage im 21. Bezirk. Nahversorgung, Supermärkte, Restaurants, Apotheken sowie öffentliche Verkehrsmittel sind bequem erreichbar. Grünflächen und Freizeitmöglichkeiten – wie der Marchfeldkanal oder der Floridsdorfer Wasserpark – liegen in der Nähe und bieten perfekte Bedingungen für Erholung und Sport.

Öffentliche Anbindung u. a.:

- Straßenbahnlinien **30 & 31**
- Buslinien **32A, 36A, 36B**
- Schnellbahn **S3 / S4** (Bahnhof Floridsdorf in erreichbarer Distanz)

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

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m

Apotheke <500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <2.000m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <2.500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <1.250m
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap