# 2-ZIMMERWOHNUNG | NEUBAUHIT | EXKLUSIVE AUSSTATTUNG | NIEDRIGENERGIEHAUS




KI generiert

**Objektnummer: 1151731**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Erlaaer Straße |
| **Art:** | Wohnung - Etage |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1230 Wien |
| **Baujahr:** | 2025 |
| **Zustand:** | Erstbezug |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 38,62 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Keller:** | 3,14 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 41,30 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,68 |
| **Kaufpreis:** | 254.592,00 € |

## Ihr Ansprechpartner

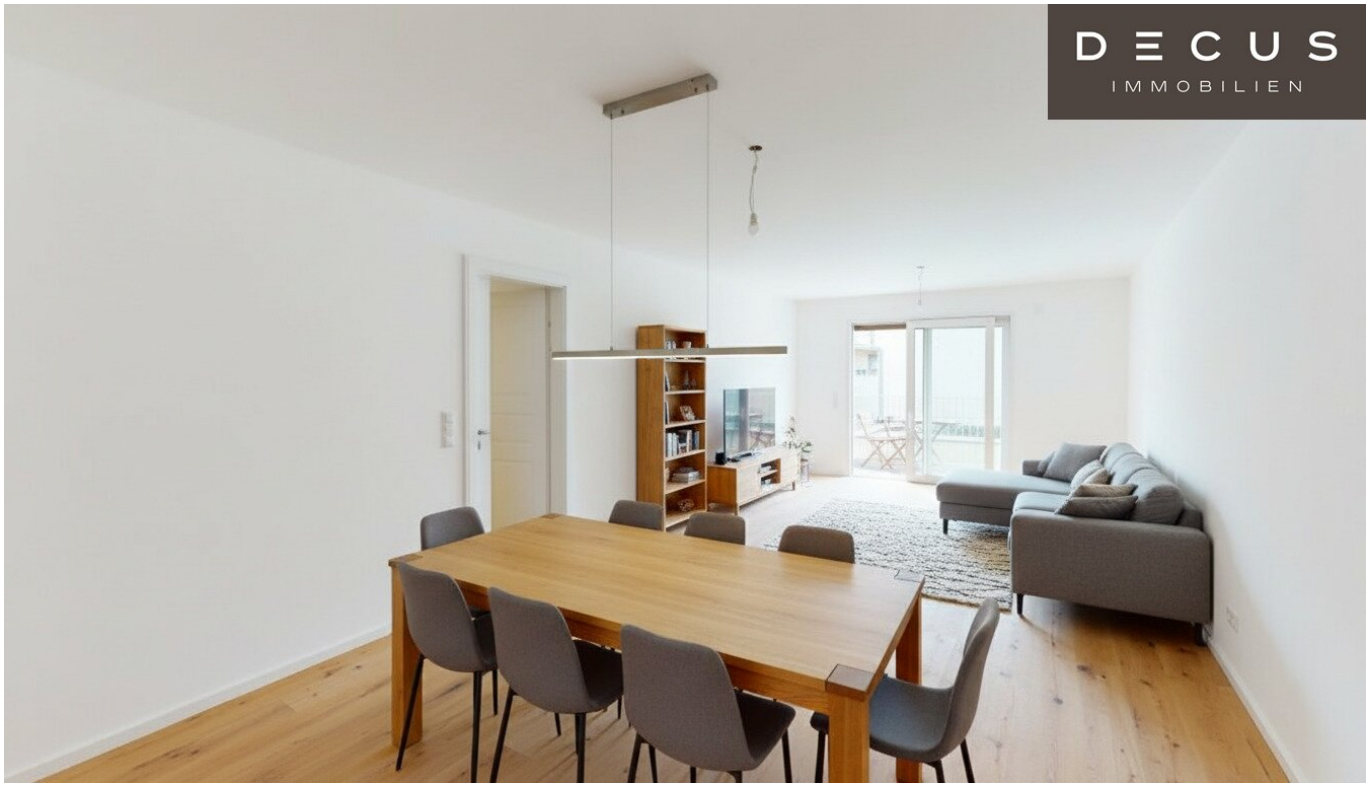


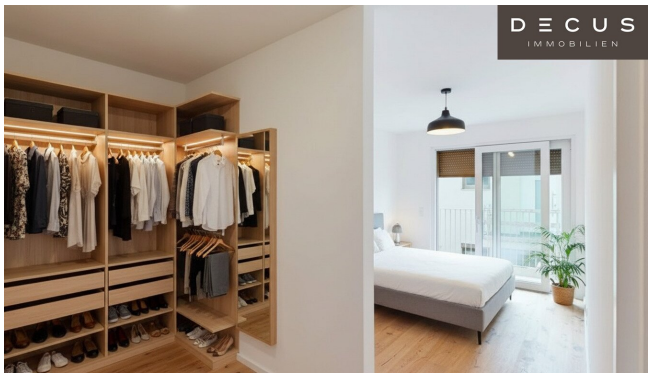
**Ing. Nicolas Putzlager**

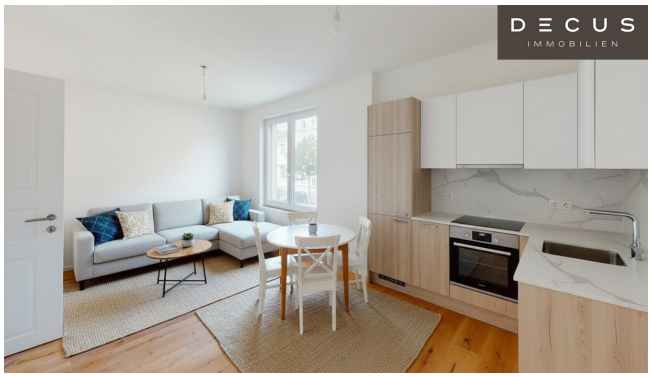
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

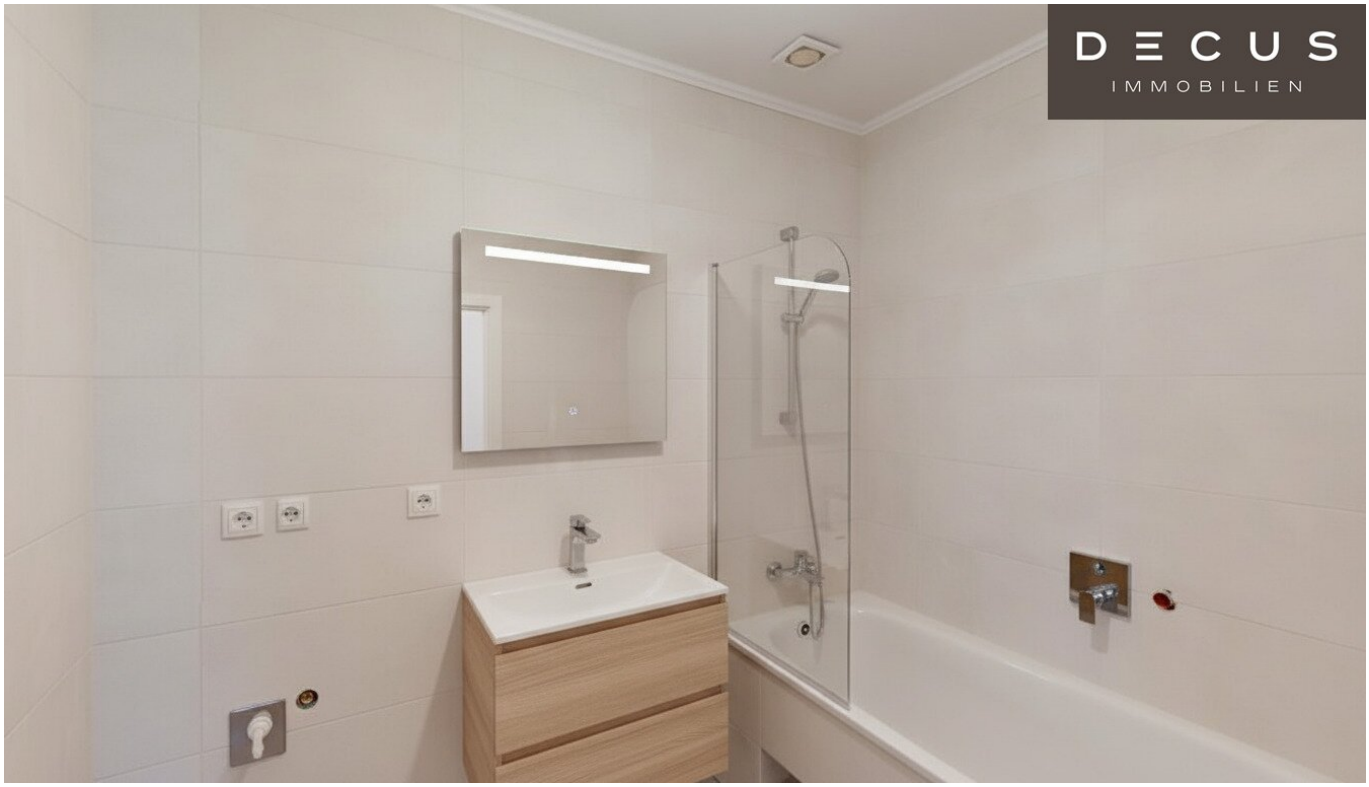
T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70
F +43 1 35 600 10

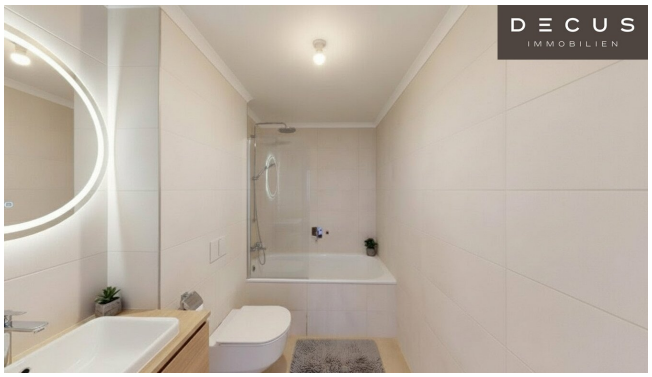
Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

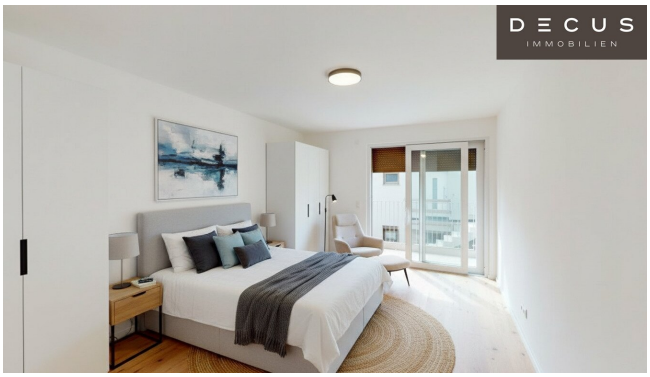




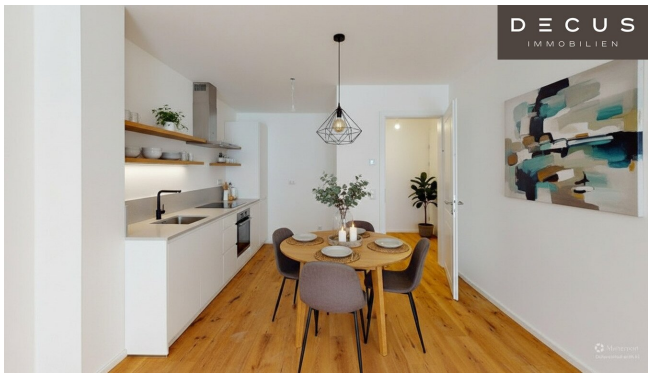


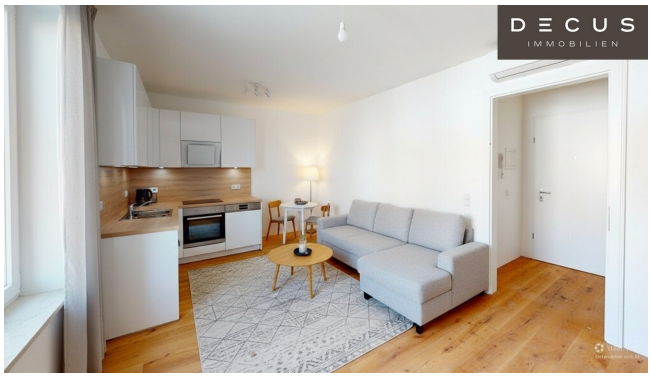


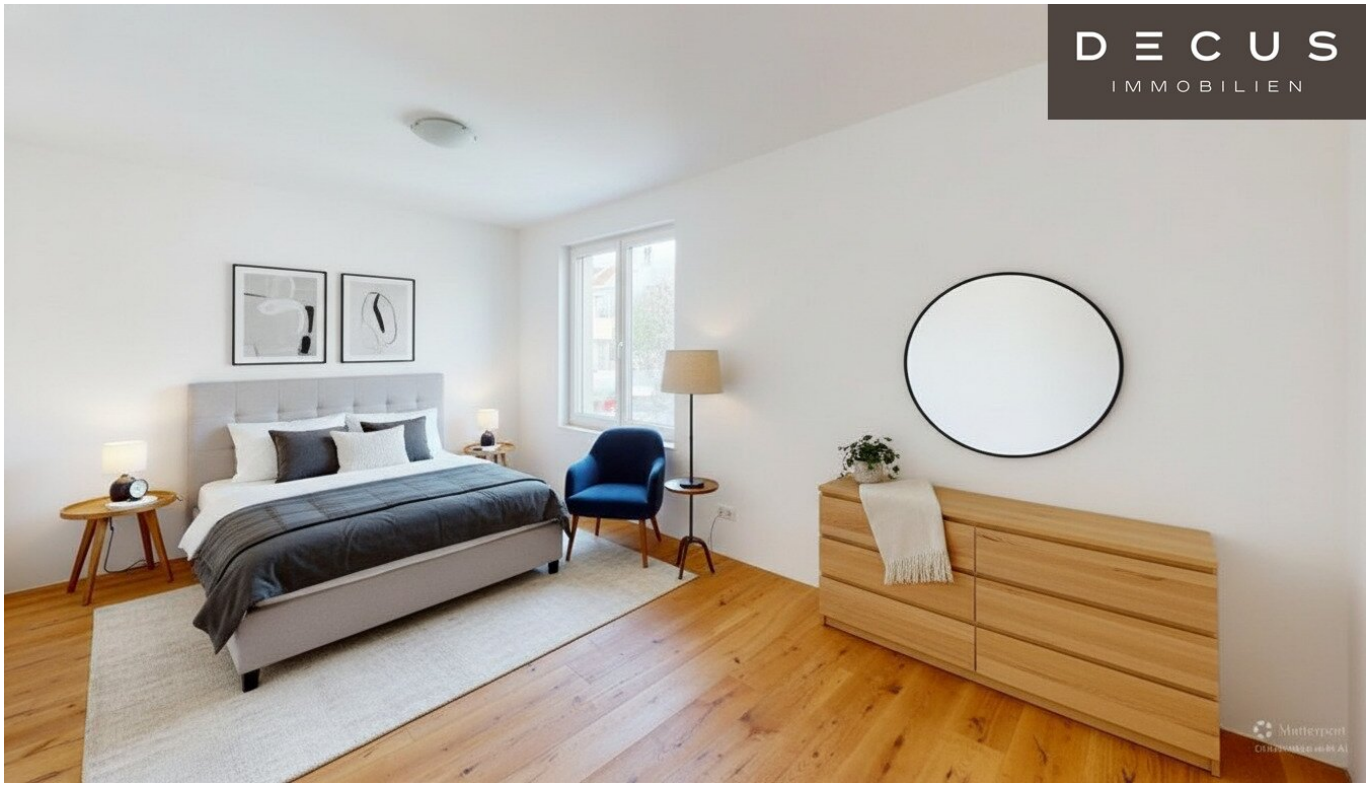


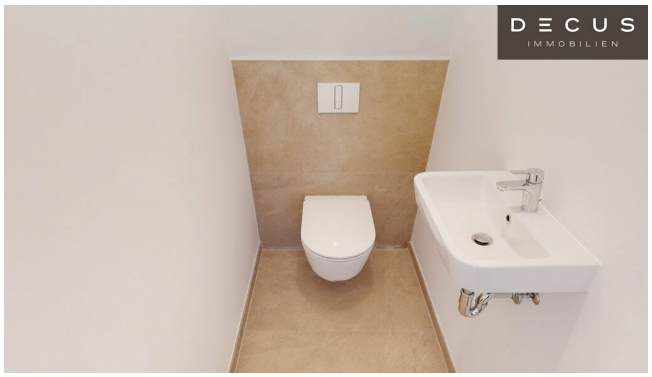



DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN




DECUS
IMMOBILIEN

# THE 150

DECUS
IMMOBILIEN

| TOP 11 | | |
|---|---|---|
| Kellerabteil | AR Top 11 | 3,16 |
| | | **3,16 m²** |
| Wohnräume | Bad | 5,17 |
| | VR | 3,37 |
| | Wohnküche | 16,07 |
| | Zimmer | 14,01 |
| | | **38,62 m²** |




ERLAAER STRASSE




Grundriss 1:50

**Achtung:**

Planänderungen aus technischen bzw. statischen Gründen möglich!

Rohbaumaße und Planmaße sind NICHT zur Anfertigung von Einbaumöbeln geeignet!

Wandfliesen: weiß (30x60cm o.ä.)
Bodenfliesen: "clay" (warmes grau), 60x60cm o.ä.
Parkett: Landhausdiele Eiche (mind.4mm Nutzschicht)

0 1 2 3m

Atelier stefanie wolff

ES 150

# TOP 11

| | |
|---|---|
| PROJEKT: | ES 150 |
| WOHNUNG: | TOP 11 |
| GESCHOSS: | 2.OG |
| HAUS: | Vorderhaus |
| MASSTAB: | 1:50 |
| DATUM: | 11.03.24 |
| PLANNUMMER: | |

# Objektbeschreibung

# | THE 150 |

**Fertigstellung Q4 - 2025**

**Vereinbaren Sie JETZT einen Termin für die Besichtigung der Musterwohnungen (2 und 3 Zimmer)**

Willkommen zu unserem **exklusiven Neubauprojekt** in einer ruhigen Nebenstraße Wiens mit **16 hochwertigen Eigentumswohnungen sowie einem Geschäftslokal**. Diese Wohnungen bieten Singles, Anlegern und Familien gleichermaßen ein perfektes Zuhause, mit einer Auswahl von 1 bis 4 Zimmern für ein vielfältiges Wohnkonzept.

**Architektonisches Konzept:** Das Objekt besteht aus zwei Bauteilen, wobei die meisten Wohneinheiten eine eigene Außenfläche besitzen.

Alle Dachgeschoßwohnungen sowie das Townhouse sind mit großzügigen Dachterrassen ausgestattet.

**Materialien und Technik:** Hochwertige und Umweltfreundliche Materialien, moderne ALU-Kunststoff Fenster und Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung, Warmwasser und Kühlung sorgen für erstklassigen Komfort und reduzieren den CO2 Fußabdruck des Gebäude erheblich.

**Besondere Highlights:**

- Massive Ziegel-Bauweise
- Umweltfreundliche Glaswolle für optimale Dämmung und Nachhaltigkeit
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung für niedrigsten Energieverbrauch

- Komfortable Ausstattung mit Fußbodenheizung und Handtuchtrockner in den Badezimmern
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und UV-Schutz
- Wohnungseingangstüren für maximale Sicherheit und Brandschutz
- Effiziente Energieausnutzung mit niedrigem Heizwärmebedarf
- Klimatisierung für ganzjährigen Komfort
- Ab dem 1.OG ist eine Vorbereitung für die Split Geräte in jedem Wohnraum vorhanden
- Jeder Garagenplatz verfügt über eine „Wallbox“ Elektroladestation
- Die Wohnung sind mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet

**Schlüsselfertiges Paket:** Jede Wohnung wird mit einem hochwertigen Schlüsselfertig-Paket ausgestattet, das höchsten Ansprüchen an Qualität und Design gerecht wird. Die Ausstattung umfasst elegante Dielenböden, die einen Hauch von Luxus verleihen, sowie exquisit gestaltete Sanitäranlagen, die Komfort und Eleganz vereinen. Darüber hinaus zeichnen sich die Badezimmer durch erstklassige Fliesen aus, die eine harmonische Atmosphäre schaffen und den zeitlosen Stil der Wohnungen unterstreichen.

**Freiflächen und Ausstattung:** Ein kleiner Kinderspielplatz und eine Eigengartenzone zwischen den Gebäuden bieten zusätzlichen Freiraum. Die Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen, Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen sowie Technik- und Erschließungsräumen im Untergeschoss bieten maximalen Komfort.

Ein Garagenplatz kostet EUR 35.000,--

Die kalkulierten Betriebskosten für Garagenplätze belaufen sich auf: 22,40 € pro Monat, Brutto

Die kalkulierten Betriebskosten für die Wohneinheiten belaufen sich auf: 2,11€/m² und Monat, inkl. der Rücklage und zzgl. Ust.

*Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten! Die gezeigten Fotos sind mit KI-Software bearbeitet, und stammen von den beiden Musterwohnungen in diesem Haus. Bitte orientieren Sie sich zunächst am Plan.*

*Die Wohnungen werden ohne Küche übergeben.*

*Bitte nehmen Sie zur Kenntnis, dass die Anlegerpreisen zzgl. Umsatzsteuer zu verstehen sind. Bei Überrechnung dieser Umsatzsteuer beim Finanzamt muss diese jedoch nicht finanziert werden.*

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Ing. Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

**Infrastruktur / Entfernungen**

**Gesundheit**
Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <1.750m
Krankenhaus <1.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <750m
Kindergarten <250m
Universität <5.000m
Höhere Schule <3.250m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.500m
Einkaufszentrum <1.000m

**Sonstige**
Geldautomat <500m
Bank <1.500m
Post <1.500m
Polizei <1.500m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <2.750m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap