

**| BALKON | 2 ZIMMER | HAUS 2 | VERFÜGBAR AB  
SOFORT**



**Objektnummer: 1151773**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Benjowskigasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	52,05 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	62,17 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 26,43 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,61
Gesamtmiete	947,57 €
Kaltmiete (netto)	728,70 €
Kaltmiete	861,43 €
Betriebskosten:	132,73 €
USt.:	86,14 €
Provisionsangabe:	

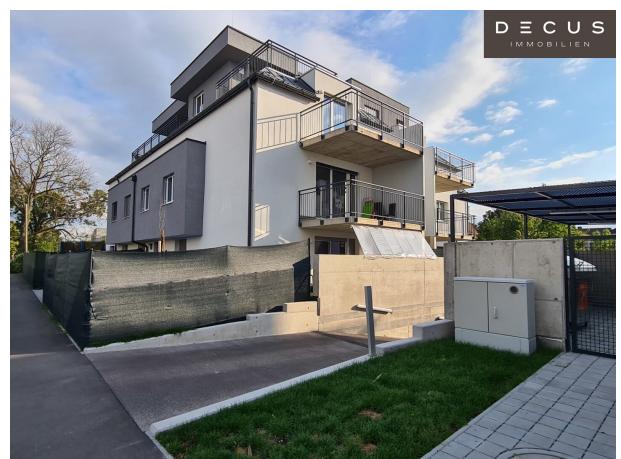
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

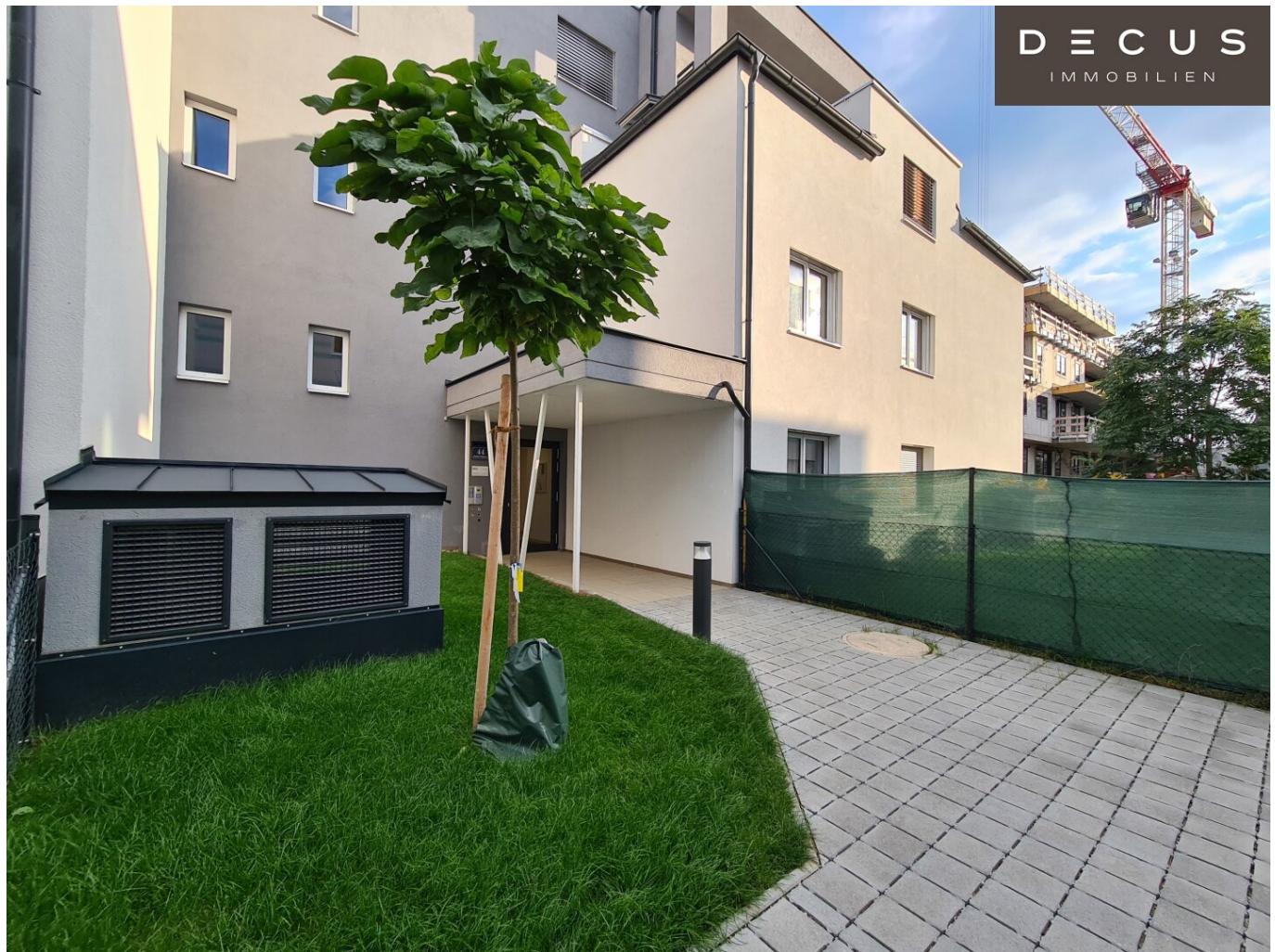


Linda Schmidtberger

**D E C U S**  
IMMOBILIEN

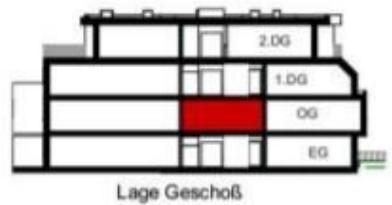
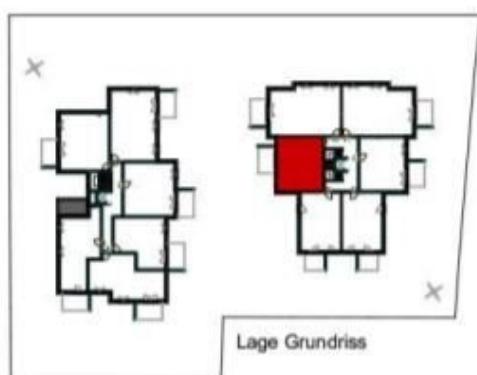
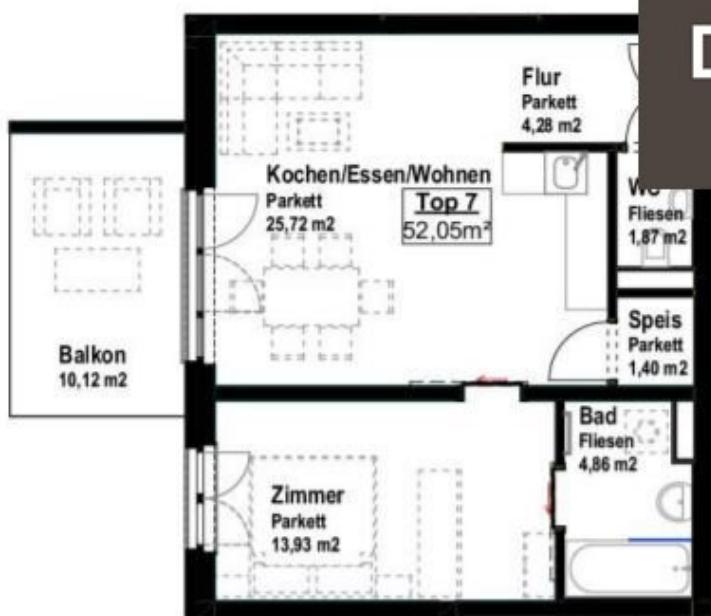


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



D E C U S

IMMOBILIEN



0 5 10 m



## Objektbeschreibung

- **53m<sup>2</sup> - 67m<sup>3</sup>**
- **2-3 Zimmer**
- **Freifläche** bei jeder Wohneinheit
- **Fußbodenheizung**
- **Bad & Küche** hochwertig voll-ausgestattet

In diesem neuen Wohnprojekt erleben Sie **Wohnkomfort auf höchstem Niveau. Ausgefeilte Grundrisse** und Wohntypen bieten Ihnen ein Raumerlebnis der besonderen Art mit viel **Grün vor Ihrer Haustüre**. Eine **entspannte Wohngegend** in der Donaustadt - Wien, kann nun zu Ihrer neuen Heimat werden:

Im Herzen Asperns gelegen, können Sie Spaziergänge im Grünen, entspanntes Schwimmen in der nahegelegenen Seestadt und erholsames Liegen am Strand sowie eine gute Infrastruktur mit einer großartigen öffentlichen Anbindung in einem Zug verbinden. Dieses Projekt besticht mit **Freiflächen bei jeder Wohneinheit** und zeichnet sich durch eine **sehr gute Ausstattung** und eine **hohe Qualität** in Bad und Küche aus.

### Infrastruktur:

- **10 Min. zu U2 Aspernstraße**
- **Bus 98a in 3 Gehminuten**

- **Bus 26a**

- **Bus 93a**

HWB: Niedrigenergiehaus; min. 50 kWh/m<sup>2</sup>a

Bitte beachten Sie, dass die Bilder lediglich Musterfotos DIESER Liegenschaft sind.  
Raumaufteilung und Küchenaufteilung kann abweichen!

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 Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **schmidtberger@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 <1.500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.000m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <3.750m

### **Sonstige**

Bank <500m  
Geldautomat <500m  
Post <1.250m  
Polizei <1.000m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.500m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap