

| 2 ZIMMER WOHNUNG | MIT BALKON |  
GARAGENSTELLPLATZ MIT E-LADESTATION |  
NATURNAHE LAGE | RUHIGE ANLAGE | NEUBAU |



*Einrichtungsvorschlag*

Objektnummer: 1151890

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 <sup>2</sup>
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 35,00 kWh / m <sup>2</sup> * 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.

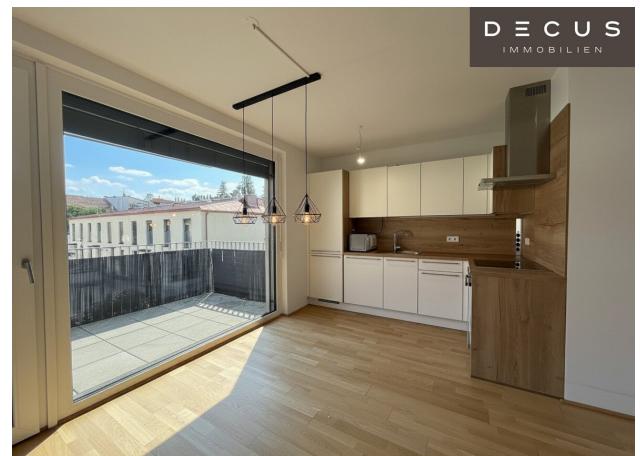
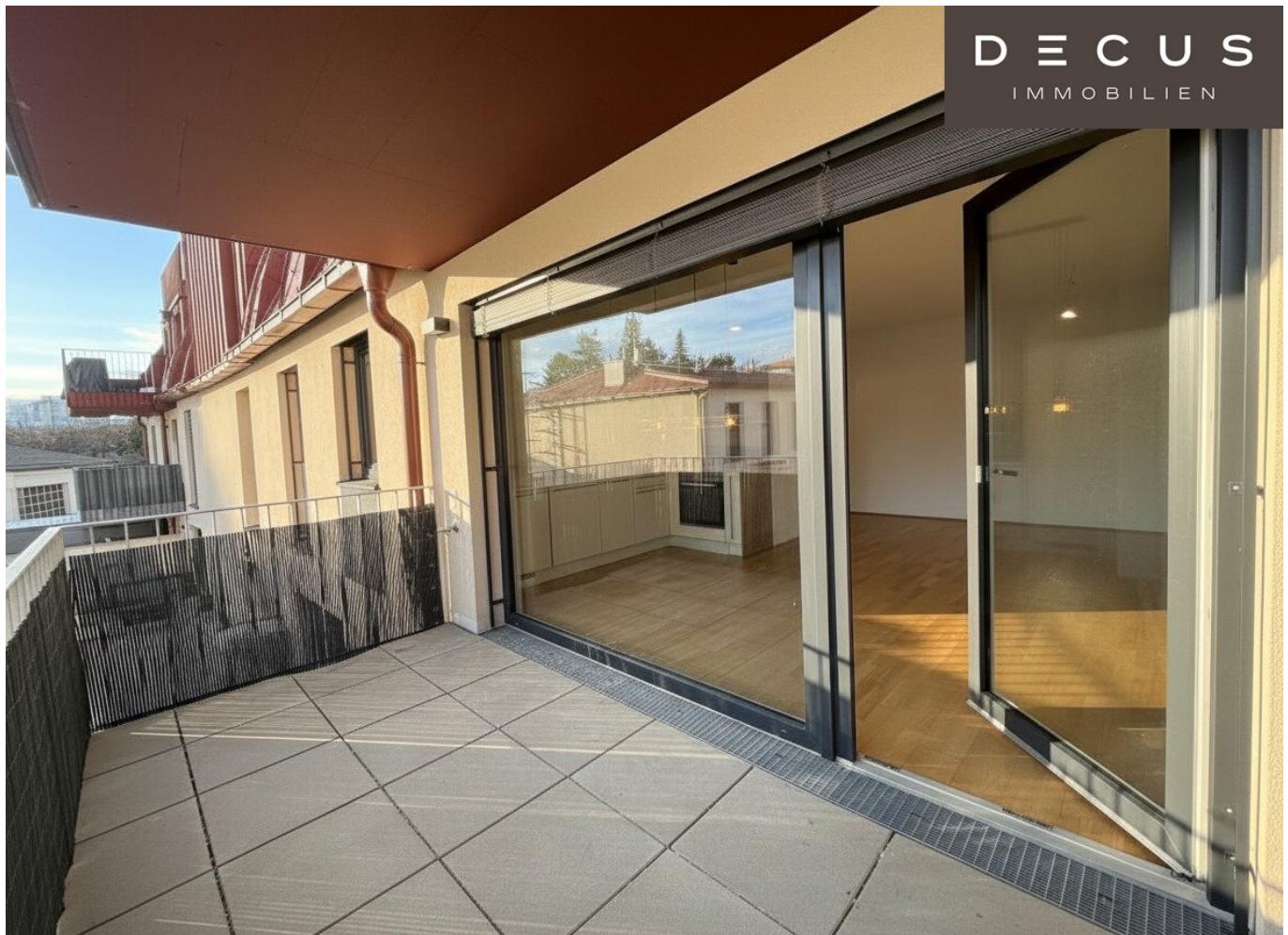
## Ihr Ansprechpartner

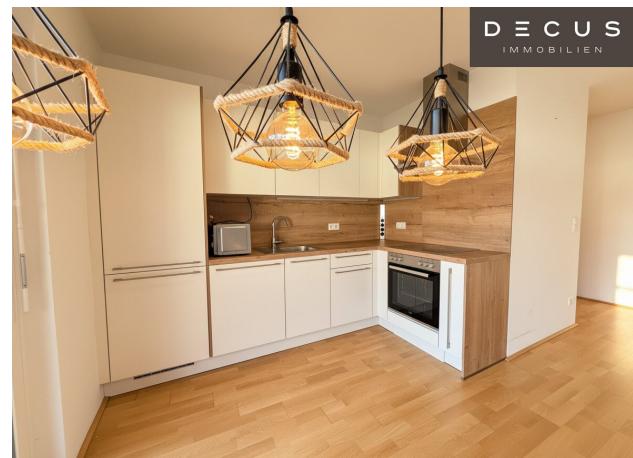
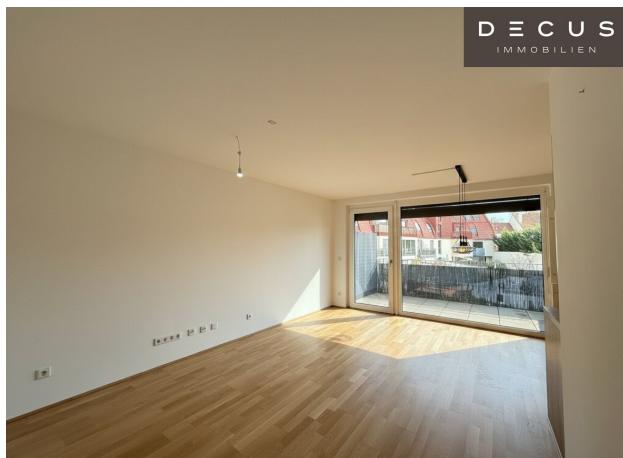


**Laura Kowalczyk**

DECUS Immobilien GmbH

**D E C U S**  
IMMOBILIEN

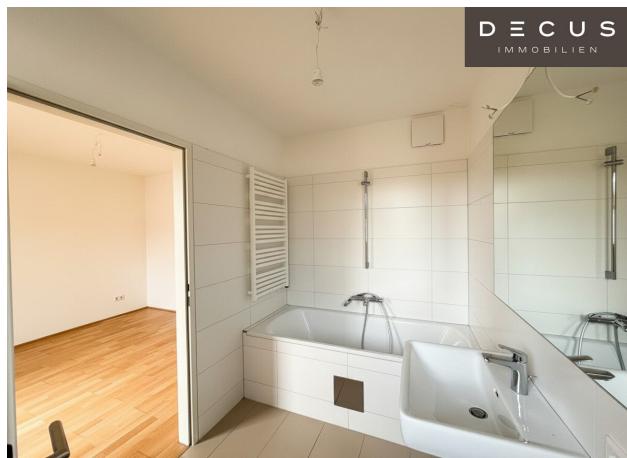
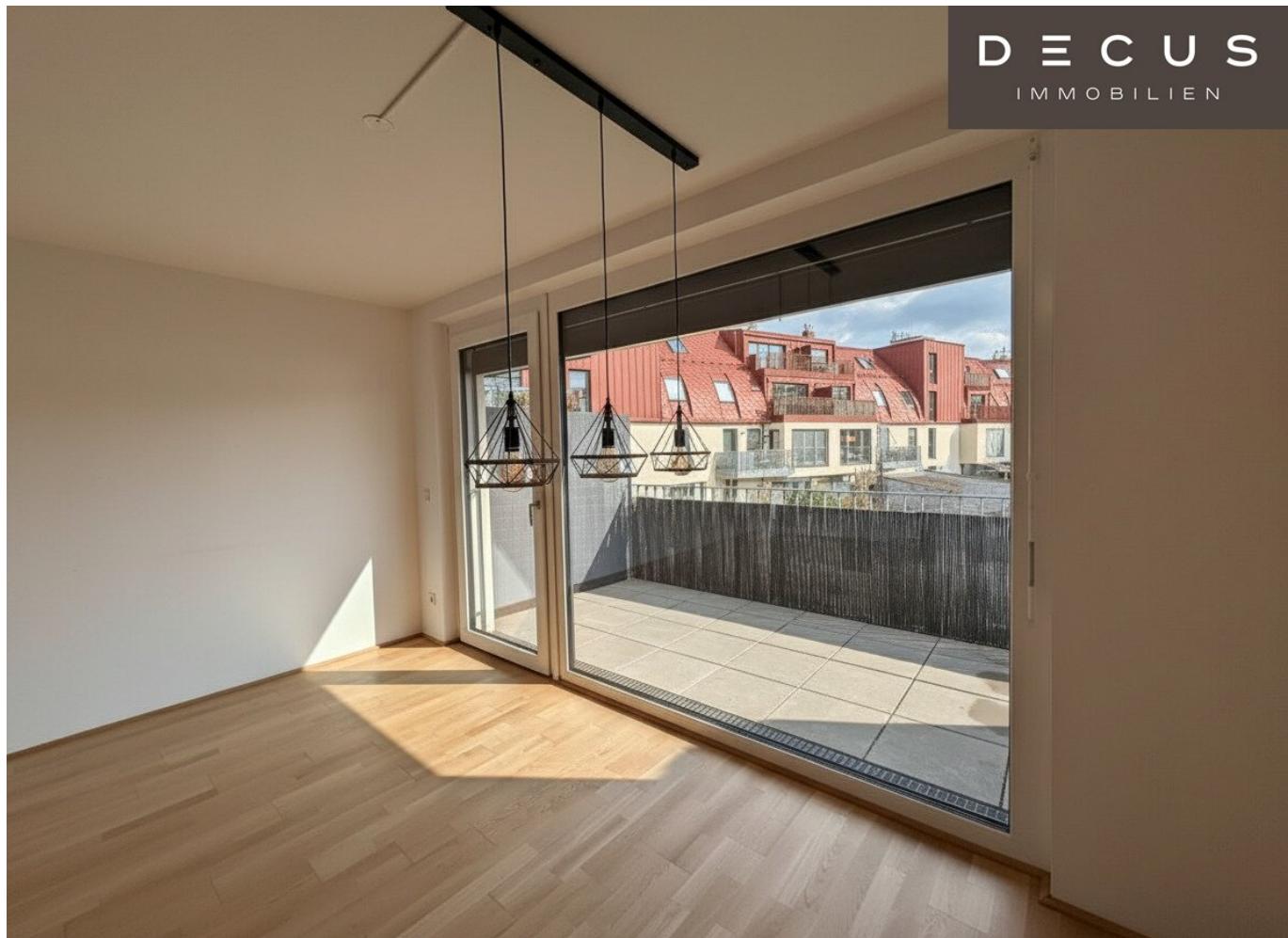




D E C U S  
IMMOBILIEN



**D E C U S**  
IMMOBILIEN





**D E C U S**  
IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Moderne 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon

Diese schöne **2-Zimmer-Wohnung** befindet sich im **1. Stock** eines modernen Neubaus und bietet mit rund **54,7 m<sup>2</sup> Wohnfläche** sowie einem **7,7 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>)** – ideal für entspannte Abende
- **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 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 <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