

**| 4 ZIMMER | AM GRÜNEN PRATER | INKL STELLPLATZ |**



**DECUS**  
IMMOBILIEN

**Objektnummer: 1152286**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Grünen Prater
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	139,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	216,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	3
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 25,98 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,85
Gesamtmiete	4.200,00 €
Kaltmiete (netto)	3.376,58 €
Kaltmiete	3.818,18 €
Betriebskosten:	441,60 €
USt.:	381,82 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

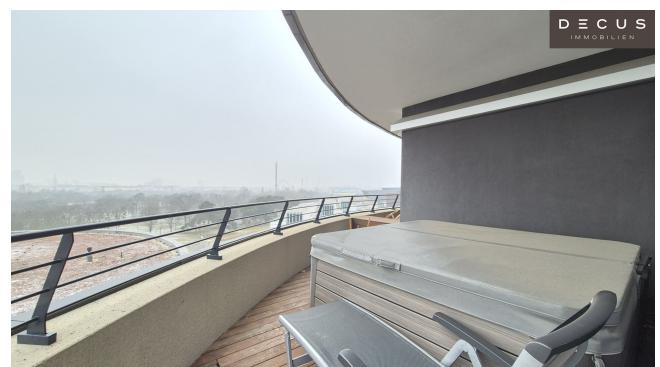
## Ihr Ansprechpartner



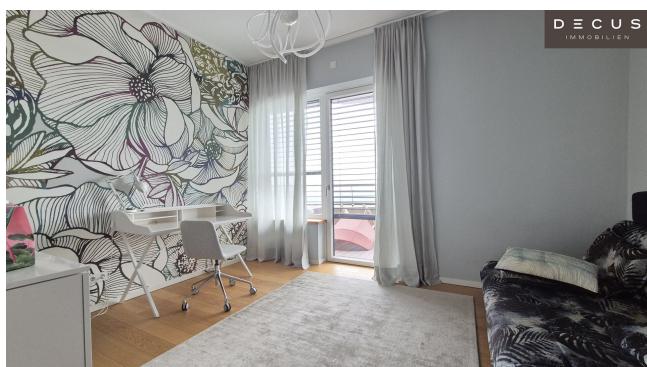
**Ing. Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH



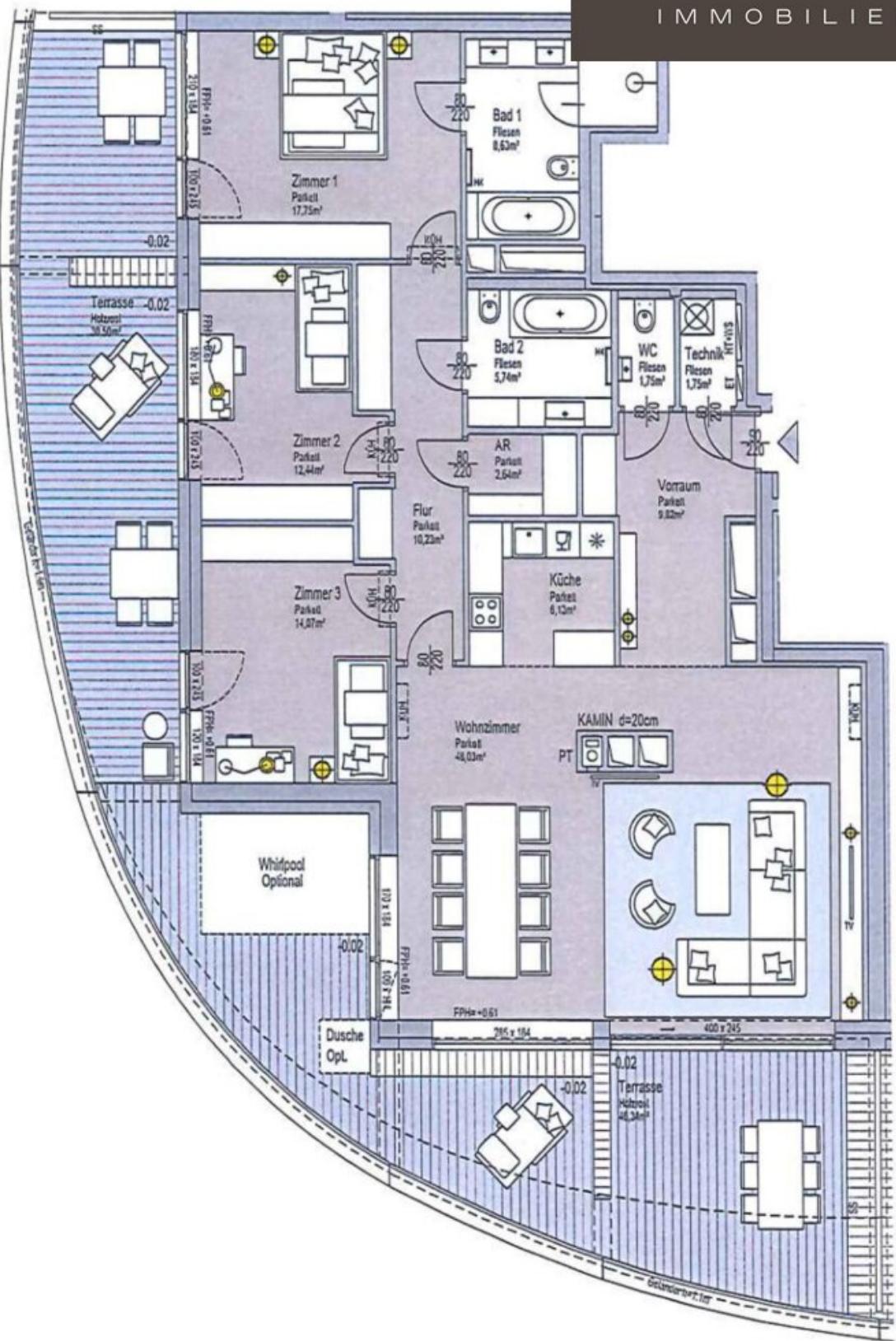


**D E C U S**  
IMMOBILIEN



D E C U S

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## 4 - Zimmer-Wohnung mit großer Terrasse, inkl. Stellplatz

Am Grünen Prater, 1020 Wien

### Raumprogramm

Die großzügige, ca. **139 m<sup>2</sup>** große 4-Zimmer-Wohnung überzeugt durch eine durchdachte Raumaufteilung und hochwertige Ausführung:

- Repräsentativer **Wohnsalon** mit großzügiger Fensterfront, Holzkamin und direktem Zugang zu den Terrassen
- **Separater Küchenbereich** mit hochwertiger, offener Wohnküche und integriertem Essbereich
- **Master-Schlafzimmer** mit viel Stauraum
- **Zwei weitere Schlafzimmer**, ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Zwei großzügige Badezimmer**, ausgestattet mit Badewanne, Dusche und WC
- **Gäste-WC** separat
- Zentrales **Vorzimmer** mit mehreren **Abstellräumen**
- **Zwei weitläufige Terrassen** mit herrlichem Grün- und Fernblick

Ein **Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage** ist in der Miete bereits inkludiert. Zusätzlich steht ein **Kellerabteil** zur Verfügung.

7669-155\_-\_Wohnung\_-\_Kauf\_-\_102...

### Informationen zum Objekt und Ausstattung

Die Wohnung befindet sich in einem **modernen Neubau (Baujahr 2017)** und präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand:

- Wohnfläche: ca. **139 m<sup>2</sup>**
- Terrassenfläche: ca. **77 m<sup>2</sup>**
- Hochwertige **Parkett-, Fliesen- und Marmorböden**
- **Fußbodenheizung** sowie zusätzlicher **Kamin**
- **Klimaanlage**
- Moderne **Schallschutzfenster** mit außenliegendem Sonnen- und Blendschutz
- Personenaufzug
- Hochwertige Sanitärausstattung
- Möblierung nach Vereinbarung
- Allgemeine Einrichtungen:
  - **Swimmingpool**
  - Fahrradraum
  - Wasch- und Trockenraum
- Energiekennwert: **HWB Klasse A**

Die Wohnung eignet sich ideal für anspruchsvolle Mieter:innen, die urbanes Wohnen mit hoher Lebensqualität verbinden möchten.

## Lage

Die Immobilie liegt in **erstklassiger Lage des 2. Wiener Gemeindebezirks**, direkt am **Grünen Prater**:

- Unmittelbare Nähe zu **Prater, Grünflächen** und vielfältigen Freizeitmöglichkeiten
- **U2 Messe-Prater** sowie Bus- und Straßenbahnanbindungen fußläufig erreichbar
- Sehr gute Infrastruktur mit Supermärkten, Apotheken, Ärzten, Banken und

## Gastronomie

- Nähe zur **Wirtschaftsuniversität Wien**
- Schnelle Anbindung an die **Donauinsel** und die **Alte Donau**

Die Lage verbindet **naturnahe Wohnen** mit **urbaner Erreichbarkeit** und zählt zu den begehrtesten Wohngegenden Wiens.

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 Doppelmaßlers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

## **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 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 Doppelmaßlertätigkeit 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 <1.000m  
Apotheke <750m  
Klinik <500m  
Krankenhaus <2.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <750m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap