

**| 2 ZIMMER | NEUBAUWOHNUNG | BALKON | 4. STOCK |  
AUSGEZEICHNETE LAGE | DIREKT AM  
KIRSCHBLÜTENPARK | AB 1.07.2027 VERFÜGBAR**



**Objektnummer: 1152434**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nippongasse 8-10
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,73 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	45,73 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 20,74 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.045,39 €
Kaltmiete (netto)	802,56 €
Kaltmiete	863,56 €
Betriebskosten:	60,00 €
Heizkosten:	83,96 €
USt.:	97,87 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

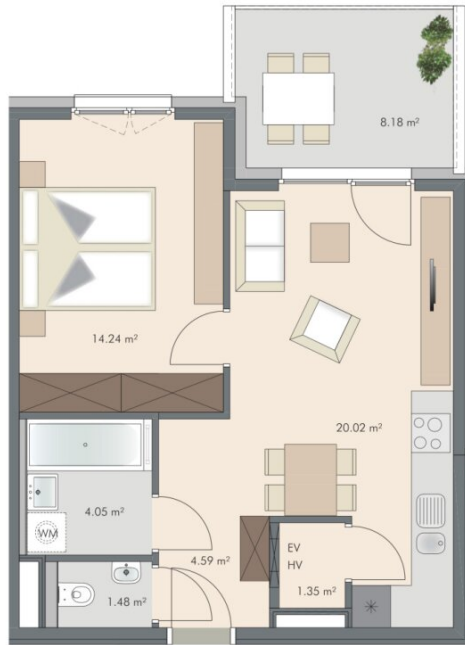






DECUS  
IMMOBILIEN

2-Zimmer Wohnung | Top 47 | Stiege 1 | 4.Obergeschoss  
 Wohnfläche: 45.73 m<sup>2</sup> | Balkon: 8.18 m<sup>2</sup>



**TOP 47**  
 45.73 m<sup>2</sup>  
 2 Zl.

**INFORMATIONEN**

LEGENDE:  
 EV Elektroverteiler AHD Abgehängte Decke RH Raumhöhe POT Pöttele  
 HV Heizungsverteiler WM Waschmaschine OK Oberkante KUH Kühlung

0 1 2 3 M 1:50 für A3

**LAGEPLAN**  
 GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS

**BEMERKUNGEN**

Alle Maße sind Rohbaumaße und ca. Angaben und können zur Natur differieren.

Die gesamte Möblierung incl. der Küche sowie die Waschmaschine und die Pflanzen sind nicht in der Grundausstattung enthalten. Die Grundausstattung ist in der Bau- und Ausstattungsbeschreibung dargestellt.

Plannummer: NGS - 1 - 47 v1 20200609

# Objektbeschreibung

## Nippongasse 1220 Wien – Zuhause beim Kirschblütenpark

### Informationen zum Objekt

Die attraktive Wohnanlage gliedert sich in drei Baukörper und grenzt direkt an zum Kirschblütenpark.

Hier finden beruhigende Natur und praktische Stadtnähe mit perfekter Verkehrsanbindung zueinander.

- Moderne Grundrisse
- Hochwertige Ausstattung
- Wohnungen mit Freiflächen

### Ausstattung

- alle Wohnungen werden mit hochwertigen Tischler-Küchen samt Geräten (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Video-Gegensprechanlage mit Monitor

- Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume

### **Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel**

- Fußläufige Nähe zu allen wichtigen Nahversorgern
- Durch den Park zur U1/Kagran und zum EKZ Donauzentrum
- In nur 5 Minuten mit dem Rad zum Erholungsgebiet Alte Donau und ein Stückchen weiter zur Donauinsel
- Bildungscampus in der Attemsgasse und die Vetmeduni Vienna finden Sie in unmittelbarer Umgebung
- U1, Straßenbahnlinien 25 und 26, Buslinie 27 A

### **Top 47 liegt im 4. Liftstock, ist nordseitig ausgerichtet und teilt sich auf wie folgt:**

- Vorzimmer
- Wohn-/Esszimmer und offenem Küchenbereich und Ausgang auf den Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer (Badewanne, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss)
- Toilette mit Handwaschbecken
- Balkon nordseitig (ca. 8,18 m<sup>2</sup>)



- ein Kellerabteil steht zur Verfügung

Bei verwendeten Bildern handelt es sich um Musterbilder aus einer baugleichen Wohnung im Gebäude!

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](mailto:schmidtberger@decus.at)** persönlich zur Verfügung.

**[www.decus.at](http://www.decus.at) | [office@decus.at](mailto: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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <225m  
Klinik <2.400m  
Krankenhaus <2.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <400m  
Kindergarten <25m  
Universität <525m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <100m  
Bäckerei <525m  
Einkaufszentrum <975m

### **Sonstige**

Geldautomat <950m  
Bank <950m  
Post <1.150m  
Polizei <775m

### **Verkehr**

Bus <100m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <100m  
Bahnhof <850m  
Autobahnanschluss <2.300m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap