

ROSENHÜGEL, TERRASSEN-TRAUM IN SONNIGER RUHELAGE



Terrasse

Objektnummer: 1152502

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Engelshofengasse
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien
Baujahr:	2018
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	65,00 m ²
Nutzfläche:	80,46 m ²
Gesamtfläche:	80,46 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	B 27,74 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,82
Gesamtmiete	1.390,19 €
Kaltmiete (netto)	1.120,00 €
Kaltmiete	1.263,81 €
Betriebskosten:	143,81 €
USt.:	126,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DECUS
IMMOBILIEN

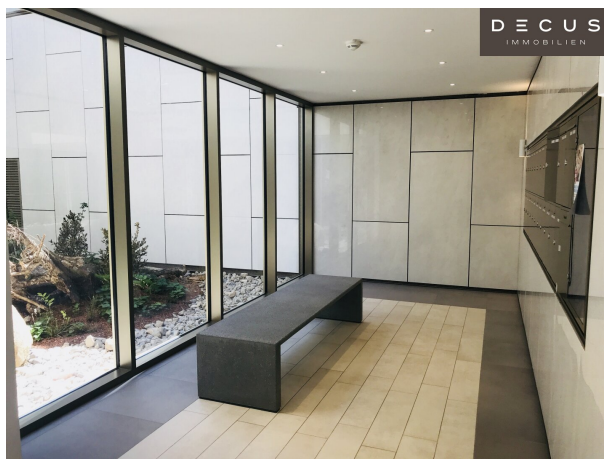


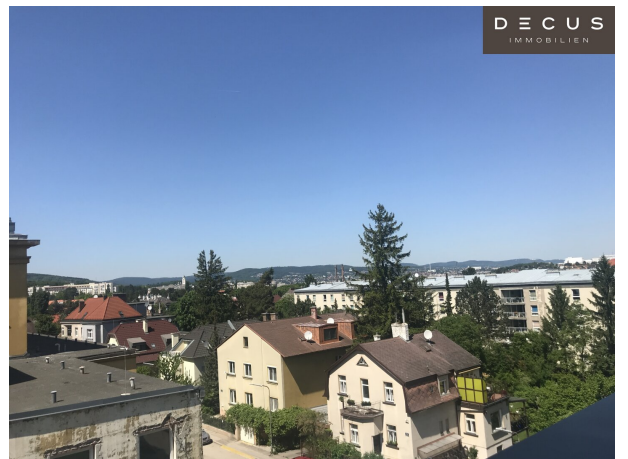
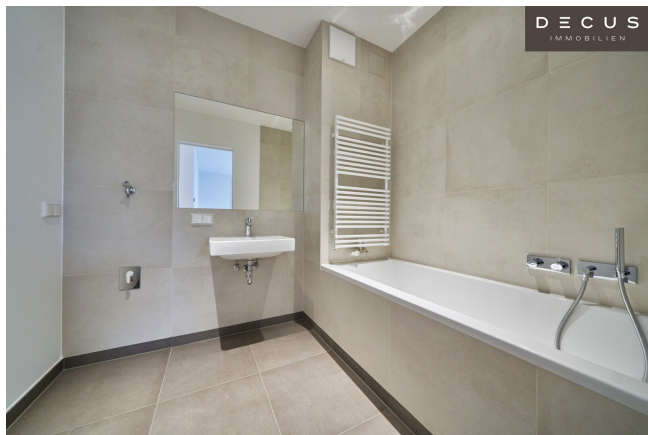
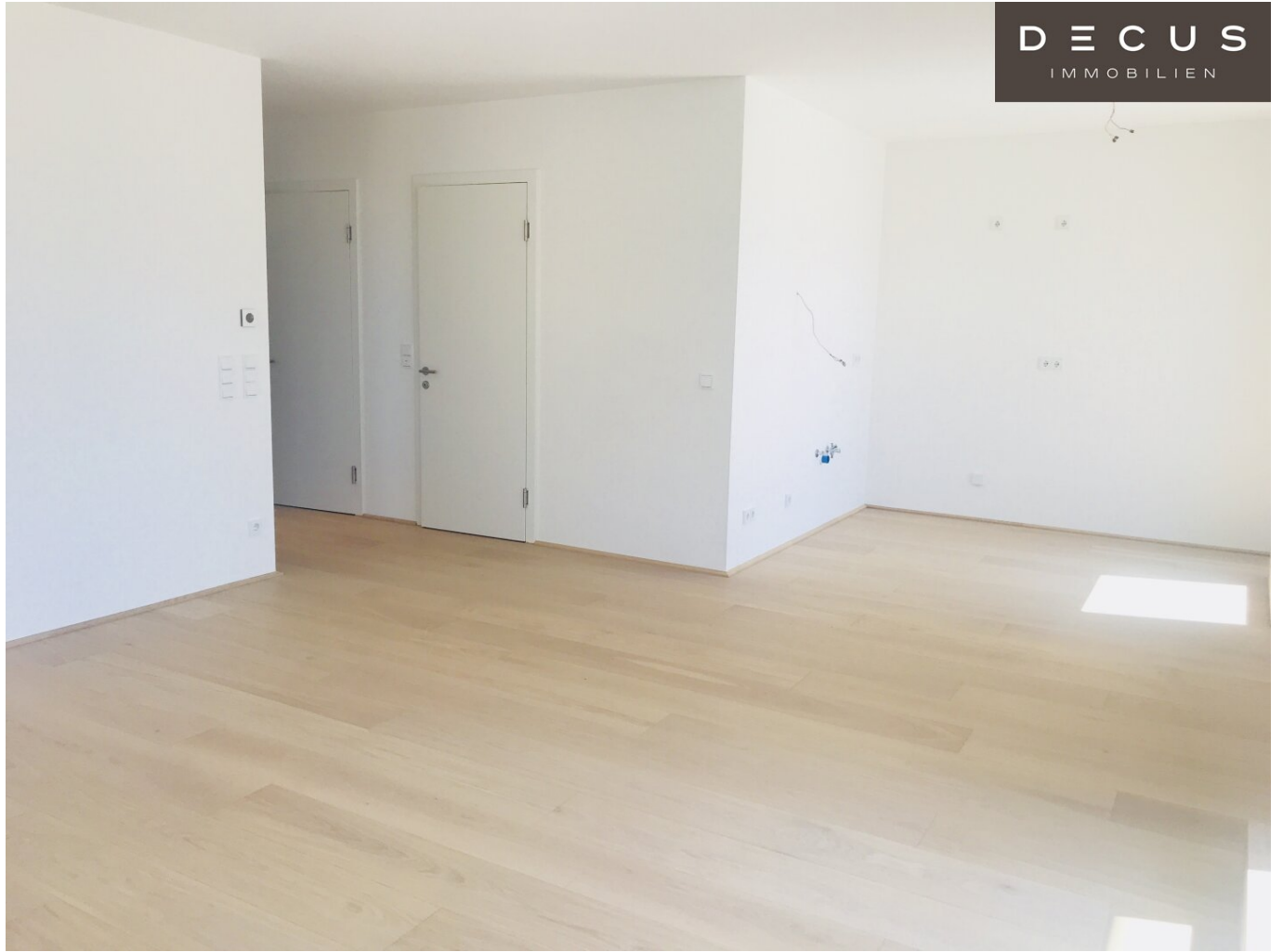
DECUS
IMMOBILIEN

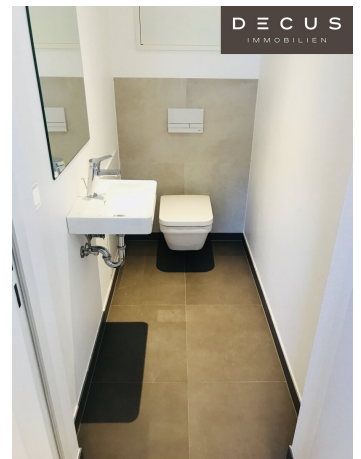


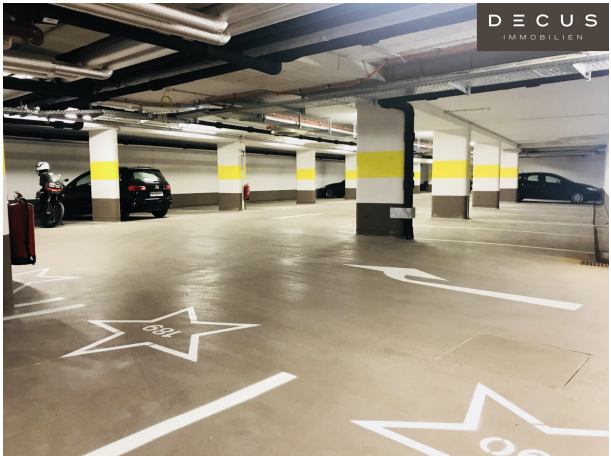
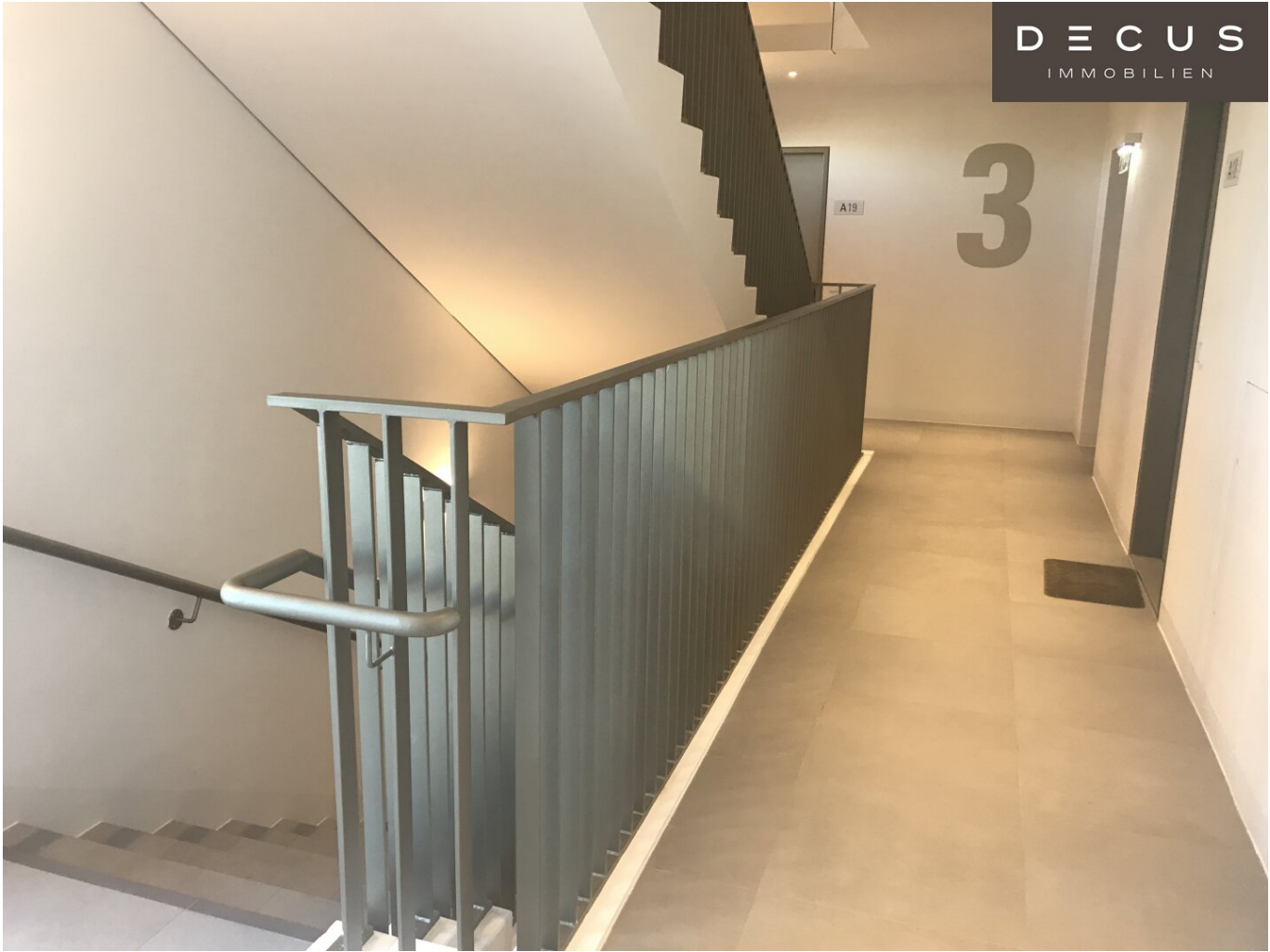
DECUS
IMMOBILIEN







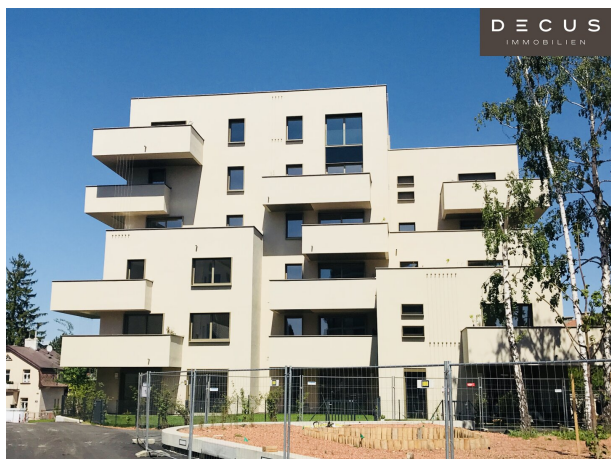




DECUS
IMMOBILIEN

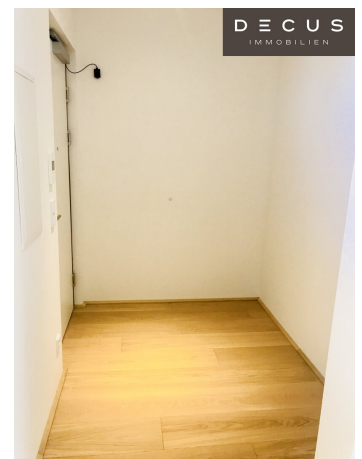


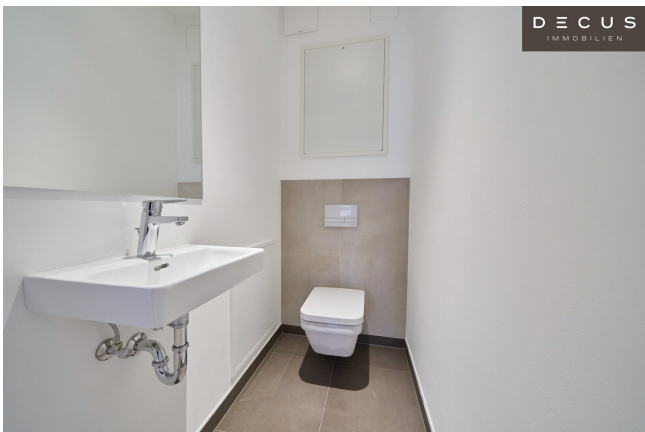
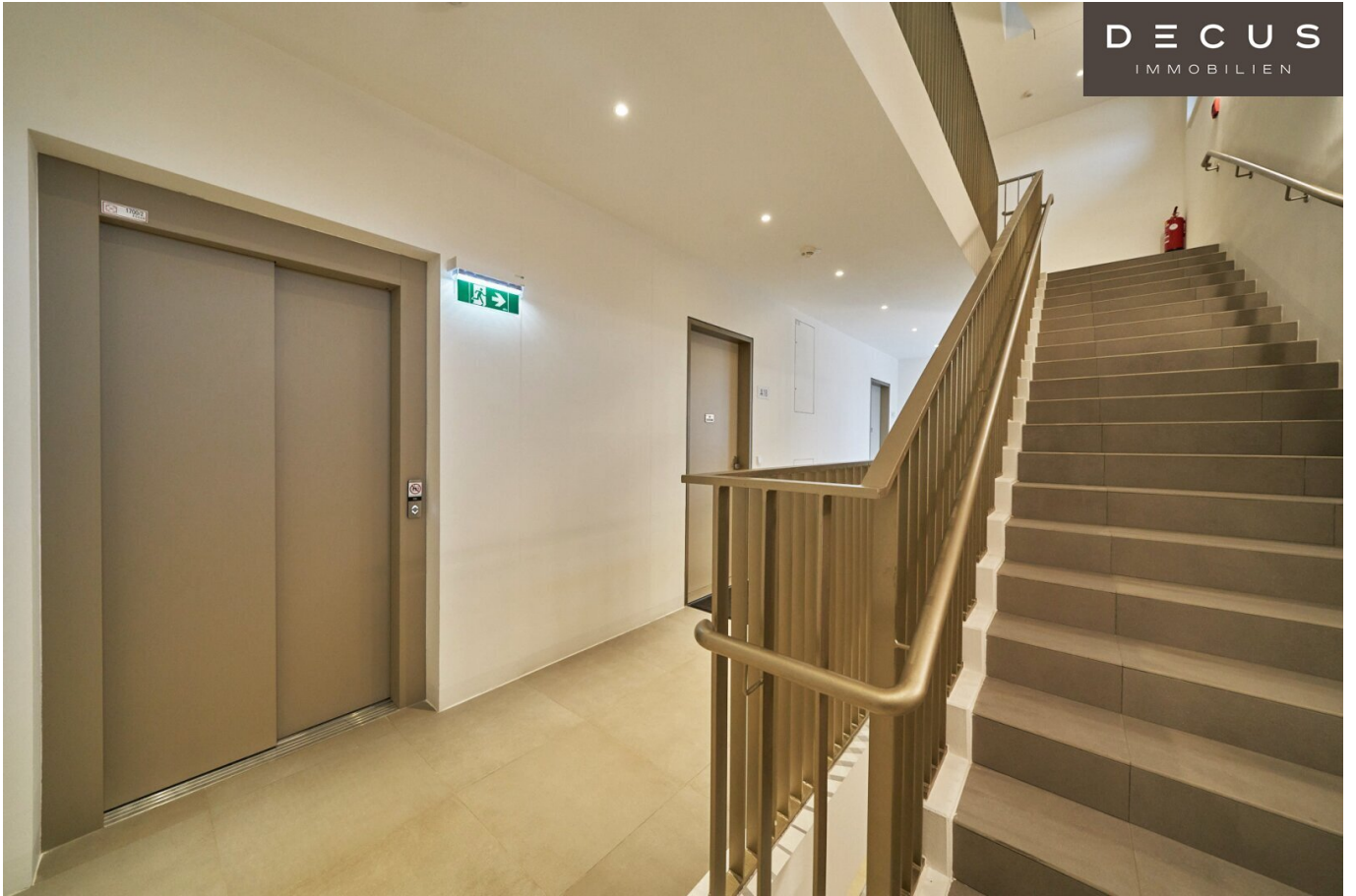
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN







DECUS

IMMOBILIEN





- 01 Vorraum
9,63 m²
- 02 WC
1,90 m²
- 03 Bad
5,17 m²
- 04 Wohnküche
33,89 m²
- 05 Zimmer
14,51 m²
- Wohnnutzfläche
65,10 m²

01 02 03 04 05 10

**Haus
Atlas**

3. Obergeschoß
+ 2 Zimmer
+ Terrasse 15,58 m²
+ Kellerabteil 2,26 m²

Lage im
Gebäude



Lage im
Gelände



- 06 Terrasse
15,58 m²
- Freifläche
15,58 m²

Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen der Illustration und sind nicht im Lieferumfang enthalten.
Stand: Flächenangaben basieren auf derzeitigem Planungsstand und können ausführungsbefehlig geringfügig abgeändert werden. An-
sonsten gilt die Bau- und Ausstattungsbefehlig. Änderungen vorbehalten. Für Möbelenbauten sind Naturmaße zu nehmen.
Jänner 2016



Objektbeschreibung

Traumhafte Neubauwohnung mit großer Terrasse in absoluter Ruhelage - eingebettet in eine grüne Parklandschaft - Wohnanlage mit Sauna und Wellnessbereich sowie Fitnessraum, Garage

Objekt und Ausstattung:

Die perfekt ausgestattete Wohnung befindet sich in einem architektonisch wunderschönen **Neubau** direkt an der Grenze 23./13. Wiener Gemeindebezirk.

Zur Ausstattung zählen ein großer Vorraum, ein **Badezimmer mit Badewanne** und Waschmaschinenanschluss, eine moderne **offene Wohnküche** mit Ess- und Wohnbereich sowie **südwestlich ausgerichteter Terrasse**, ein Schlafzimmer sowie ein extra WC.

In allen Räumlichkeiten wurden sowohl hochwertige Parkett- als auch Fliesenböden verlegt. Ebenso wurde bei der Auswahl der Sanitärausstattung viel Wert auf elegante und qualitativ hochwertige Produkte gelegt.

Die Wohnung verfügt über eine **Sicherheitstür**, Fußbodenheizung, eine kontrollierte Wohnraumbelüftung sowie **elektrisch bedienbare Außenrollos**.

Zum Objekt gehört auch ein Kellerabteil und Fahrradabstellraum, zusätzlich sind ein **Sauna- und ein Wellnessbereich** sowie ein **Fitnessraum** zur Mitbenützung vorhanden. Ebenfalls sind allgemeine Räume für Feste im Haus vorhanden.

Ein **Tiefgaragenparkplatz** kann monatlich zusätzlich um € 119,- angemietet werden.

Das Objekt wird mittels Fernwärme beheizt.

Ein Telekabelanschluss, Waschmaschinenanschluss, Telefonanschluss sowie eine **Gegensprechanlage mit Sicherheitskamera** sind vorhanden.

Die Wohnung ist mit einer **tollen Einbauküche** ausgestattet.

Mehr Informationen zur Wohnanlage finden Sie auf der Webseite "derrosenhuegel.at"

Raumaufteilung:

Die Wohnung teilt sich in 2 Zimmer auf und ist zentral begehbar. Über den großzügigen Vorraum gelangen Sie in die helle, moderne Wohnküche mit Terrasse und das Schlafzimmer.

Ein separates WC und ein charmantes Badezimmer runden das Profil dieser Wohnung ab.

Lage und Umfeld

Das **einzigartige Wohnprojekt** befindet sich am sonnendurchfluteten Südhang des namensgebenden **Rosenhügels** in bester Lage. Das Wohnhaus ist perfekt an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Die Straßenbahnstation der Linie 60 ist 150 Meter entfernt, in nur 30 Minuten gelangt man in die Innenstadt, in 4 Minuten in den Maurer Wald.

Die Nahversorgung durch zahlreiche Geschäfte, Cafes und Restaurants ist perfekt gegeben.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

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 **Herr Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@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-/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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <250m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <750m
Universität <2.750m
Höhere Schule <4.500m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.750m

Sonstige

Geldautomat <1.000m

Bank <1.000m
Post <1.250m
Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <3.000m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <1.500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap