

**/ BALKON / 2 ZIMMER / ZWEITBEZUG / VERFÜGBAR AB  
SOFORT / GUTE AUFTEILUNG**



**Objektnummer: 1155390**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Erich-Sokol-Gasse                |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1100 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2023                             |
| Zustand:                      | Neuwertig                        |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 54,49 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Balkone:                      | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | A 24,00 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,73                           |
| Gesamtmiete                   | 985,00 €                         |
| Kaltmiete (netto)             | 770,13 €                         |
| Kaltmiete                     | 895,46 €                         |
| Betriebskosten:               | 125,33 €                         |
| USt.:                         | 89,54 €                          |
| Provisionsangabe:             |                                  |

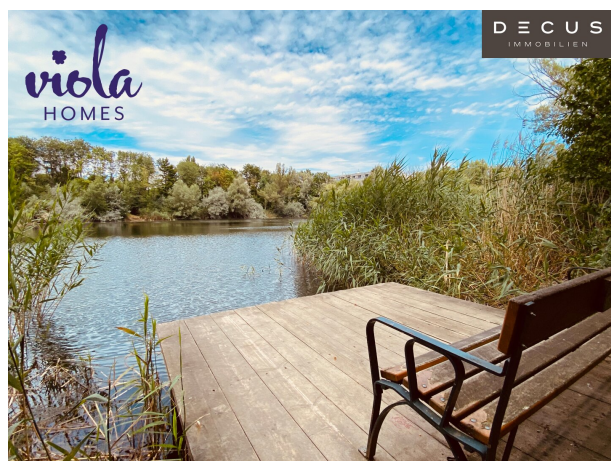
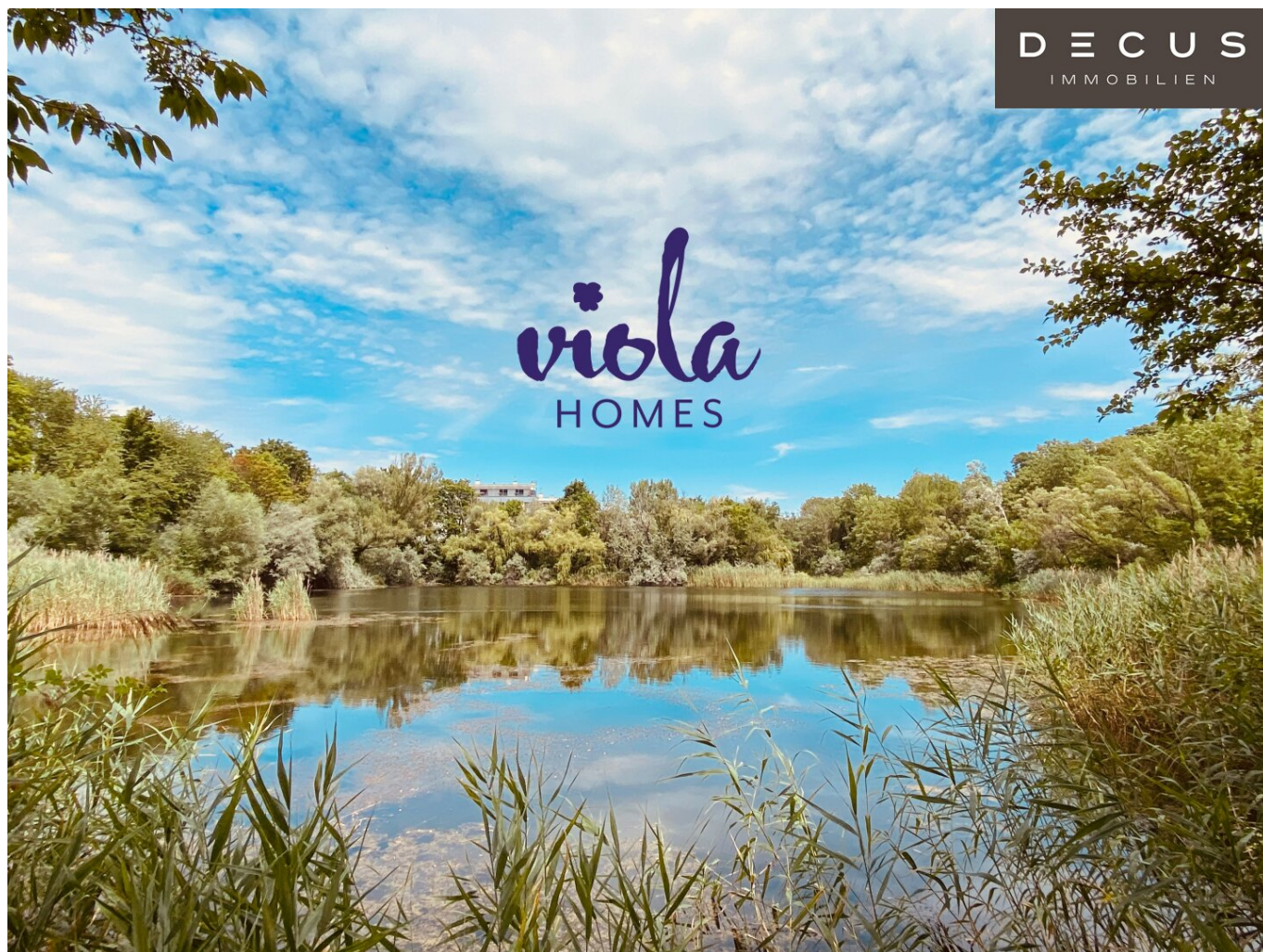
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



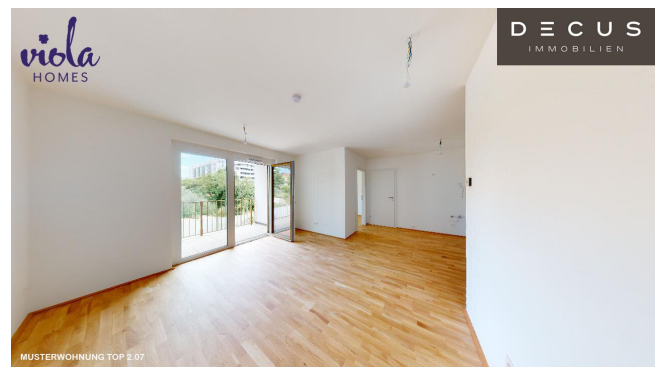
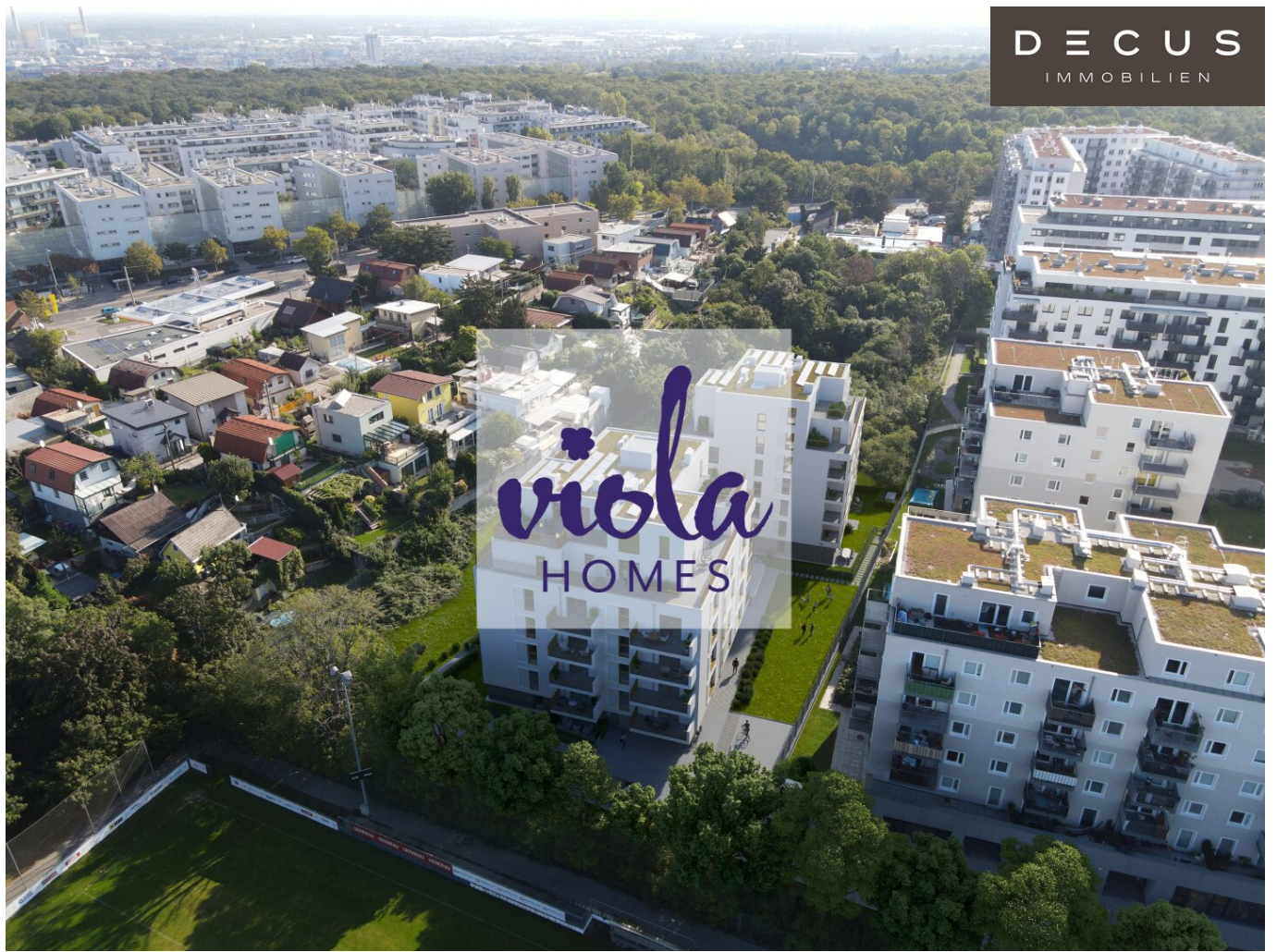
**Linda Schmidtberger**

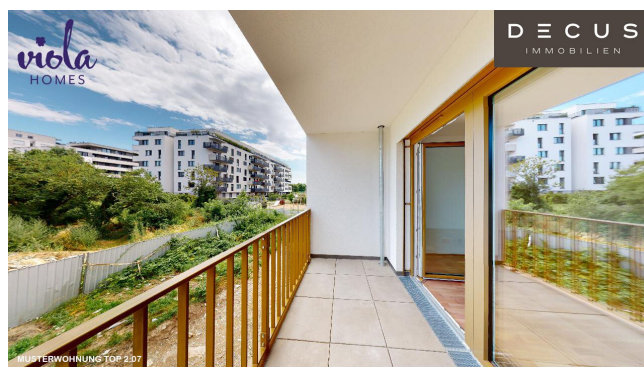
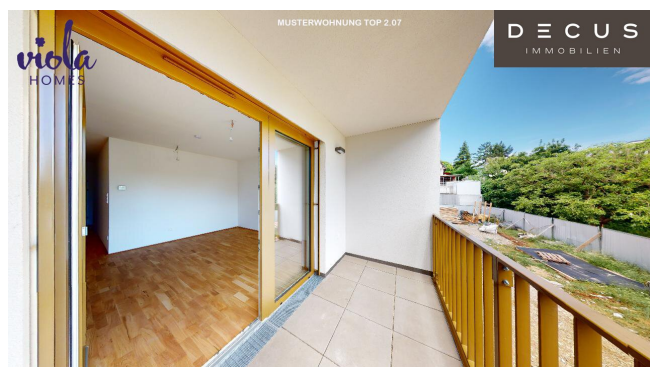
DECUS Immobilien GmbH

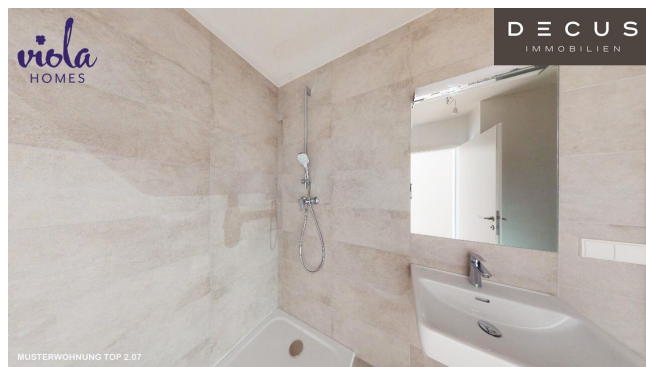
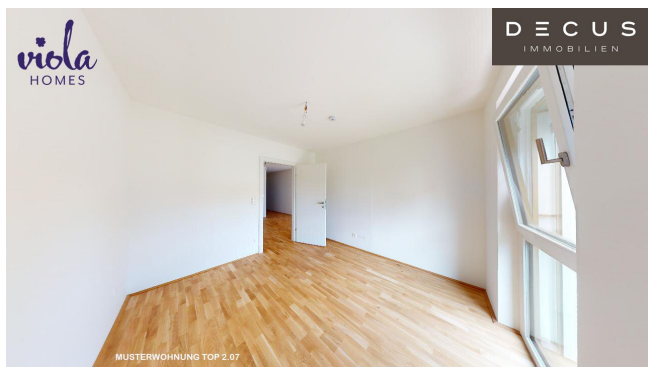
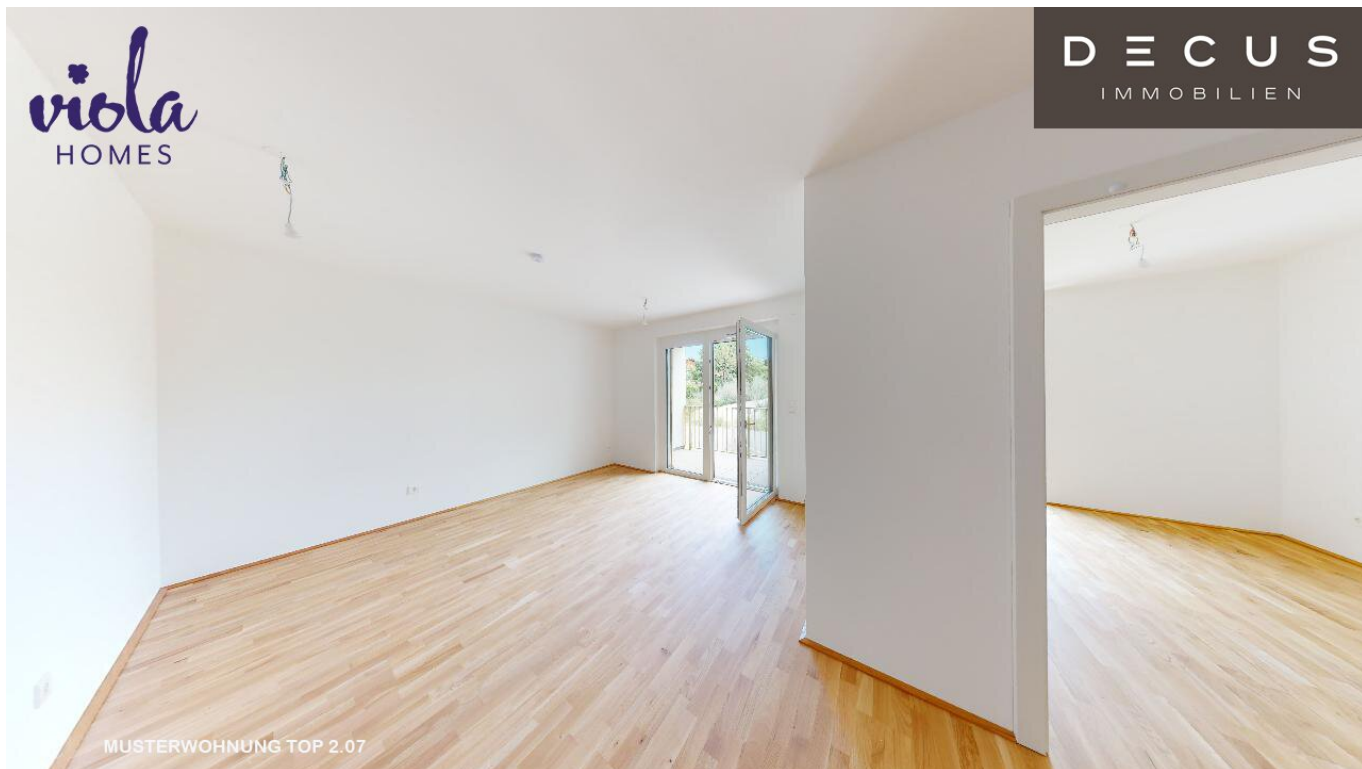


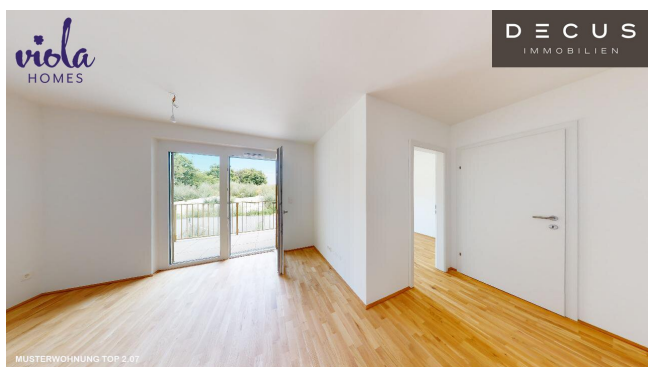
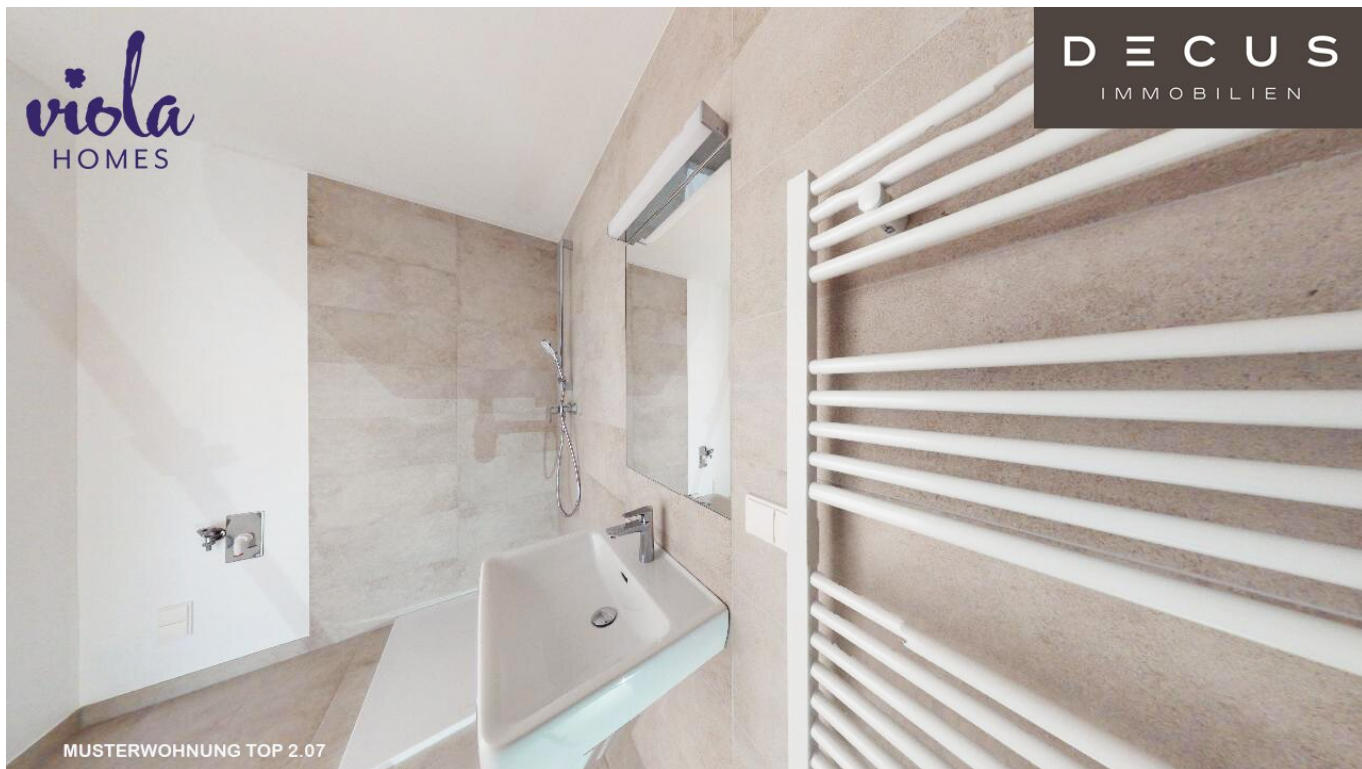














# Objektbeschreibung

Schöne Wohnungen beim Laaer Wald!

Alle Wohnungen sind mit großzügigen Freiflächen wie Eigengärten, Loggien, Terrassen oder Balkonen ausgestattet. Die gesamte Wohnhausanlage ist barrierefrei errichtet.

## Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

An allgemeinen Bereichen finden Sie einen Fahrradraum, Kinderwagenabstellraum sowie Kleinkinderspielfeld. Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil zugeordnet.

Hochwertige Ausstattung:

- Fenster mit Isolierverglasung
- Einbruchshemmende Sicherheitstüre
- Fernwärme / Fußbodenheizung
- Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch bedienbar)
- Parkettböden
- Großformatige Fliesen
- Klimaanlage in den DG-Einheiten

Die Wohnungen werden mit **schönen Einbauküchen** in weiß oder anthrazit übergeben. Zu den inkludierten Küchengeräten zählen: Kühl-/Gefrierschränke, Elektroherde mit Backrohren sowie Umluft-Dunstabzüge.

Der **Kinder- und Jugendspielfeld** wird in der angrenzenden Parkanlage von der Stadt Wien errichtet und steht den Wohnungseigentümern sowie der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Ein PKW- Stellplatz in **hauseigenen Tiefgarage** kann zusätzlich um **108,00 EUR brutto** angemietet werden. Außerdem stehen 5 E-Stellplätze um **132,00 EUR brutto** zur

## Verfügung

Das Abwicklungshonorar für die Hausverwaltung beträgt **200,00 EUR brutto**.

### Lage:

Das Wohnbauprojekt befindet sich in einer äußerst attraktiven Lage mit einer Vielzahl von Annehmlichkeiten in der Nähe.

In unmittelbarer Nähe finden Sie zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, darunter Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und Geschäfte des täglichen Bedarfs. Auch Restaurants, Cafés und Bäckereien sind bequem zu Fuß erreichbar, sodass Sie eine Vielzahl von kulinarischen Optionen haben.

Die Verkehrsanbindung ist ausgezeichnet. Die U-Bahn-Stationen Neulaa (U1) und Reumannplatz (U1) sind nur wenige Gehminuten entfernt und bieten eine schnelle Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz von Wien. Auch Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind in der Nähe, sodass Sie die Stadt bequem erkunden können.

Für Naturliebhaber bietet der nahegelegene Laaer Wald die Möglichkeit zu erholsamen Spaziergängen oder sportlichen Aktivitäten im Freien. Der Wienerberg-Park ist ebenfalls in der Nähe und bietet eine grüne Oase zum Entspannen und Genießen der Natur.

Viola Homes ist somit ein idealer Wohnort für alle, die die Vorzüge einer ruhigen Wohngegend schätzen, aber dennoch eine gute Anbindung an die Stadt und die umliegenden Einrichtungen wünschen.

### **Gut aufgeteilte 2 Zimmer Wohnung mit Balkon!**

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- Wohnküche
- Zimmer
- Badezimmer mit WC

- Balkon

#### **Ausstattung:**

- Einbauküche (weiß) inkl. Marken-Elektrogeräte
- Dusche
- Parkettböden
- Fliesen
- Fußbodenheizung (kann durch ein Raumthermostat gesteuert werden)
- Handtuchheizkörper
- Außenliegender, elektrischer Sonnenschutz
- A1-Anschlussmöglichkeit in den Wohnräumen

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 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.

## **Wichtige Informationen**

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

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 <250m  
Klinik <750m  
Krankenhaus <1.500m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <750m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap