| AB DEZEMBER | 2 ZIMMER | NACHVERMIETUNG | NEUBAU | BAUJAHR 2019 | GRÜNLAGE | RUHELAGE



Objektnummer: 1165757

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Gregorygasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1230 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	59,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 18,19 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,77
Gesamtmiete	1.085,00 €
Kaltmiete (netto)	874,00 €
Kaltmiete	986,36 €
Betriebskosten:	112,36 €
USt.:	98,64 €

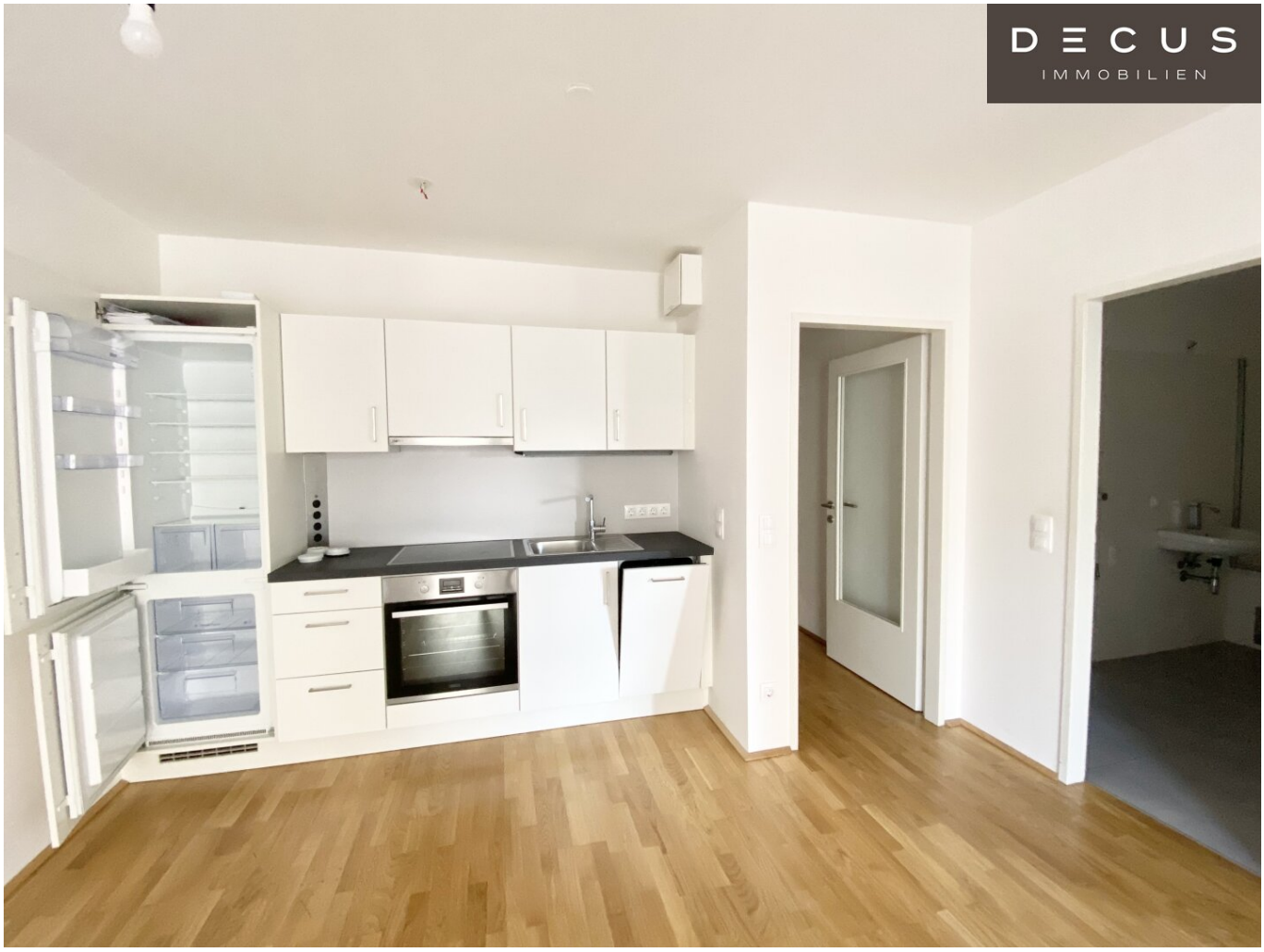
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

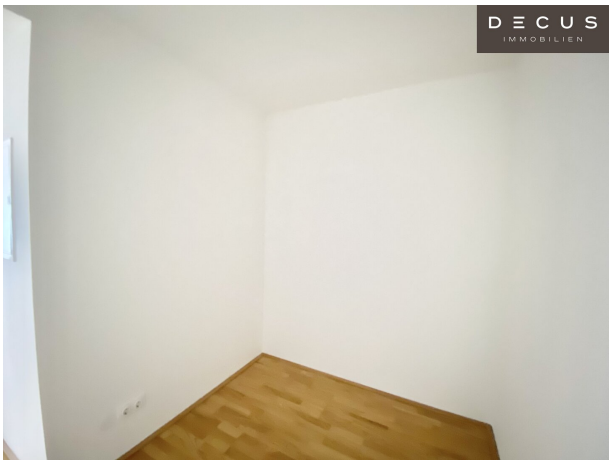
Ihr Ansprechpartner

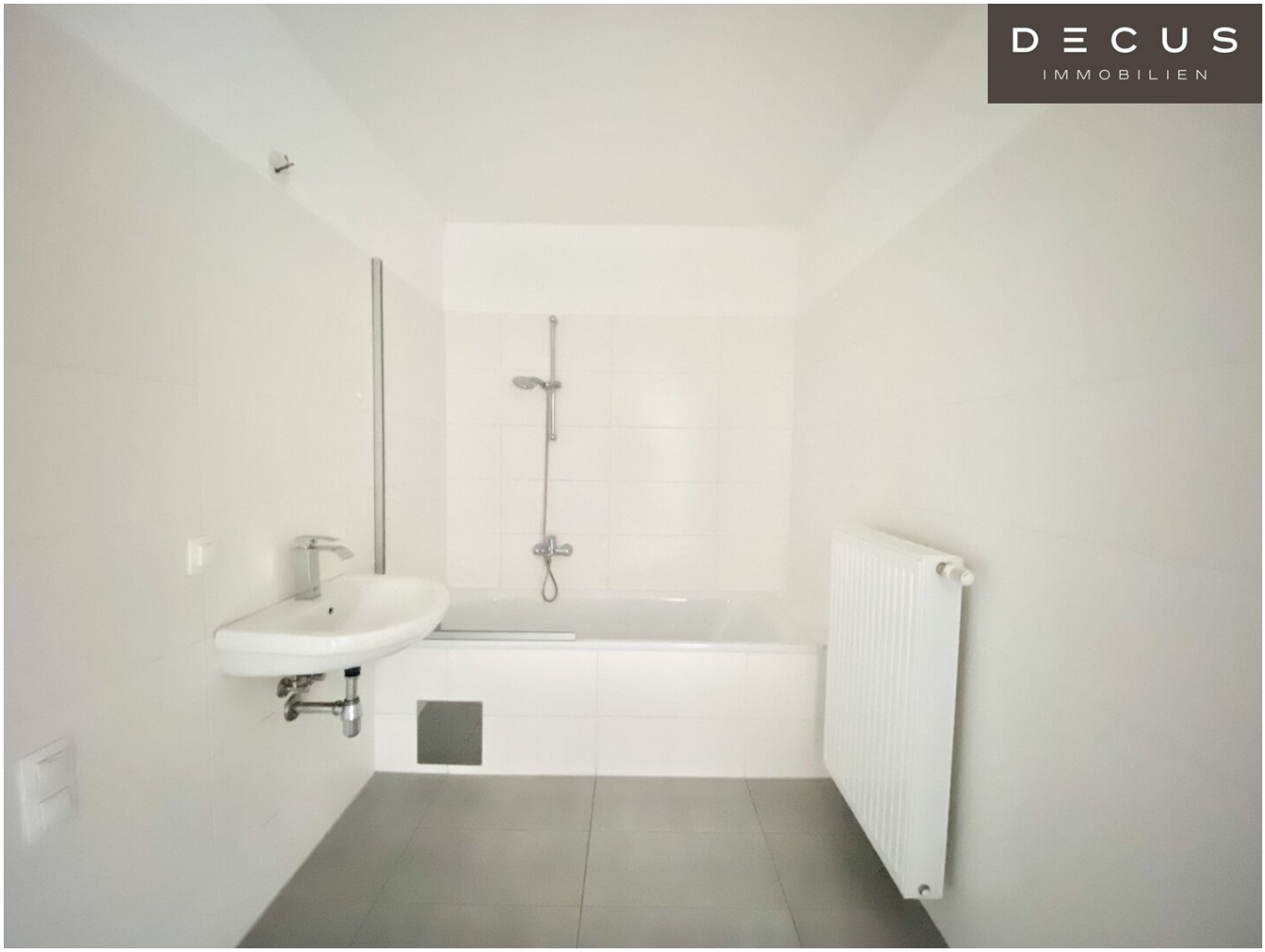


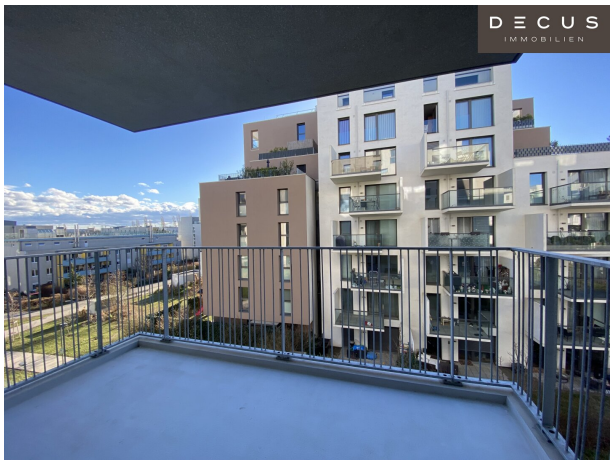
Laura Kowalczyk









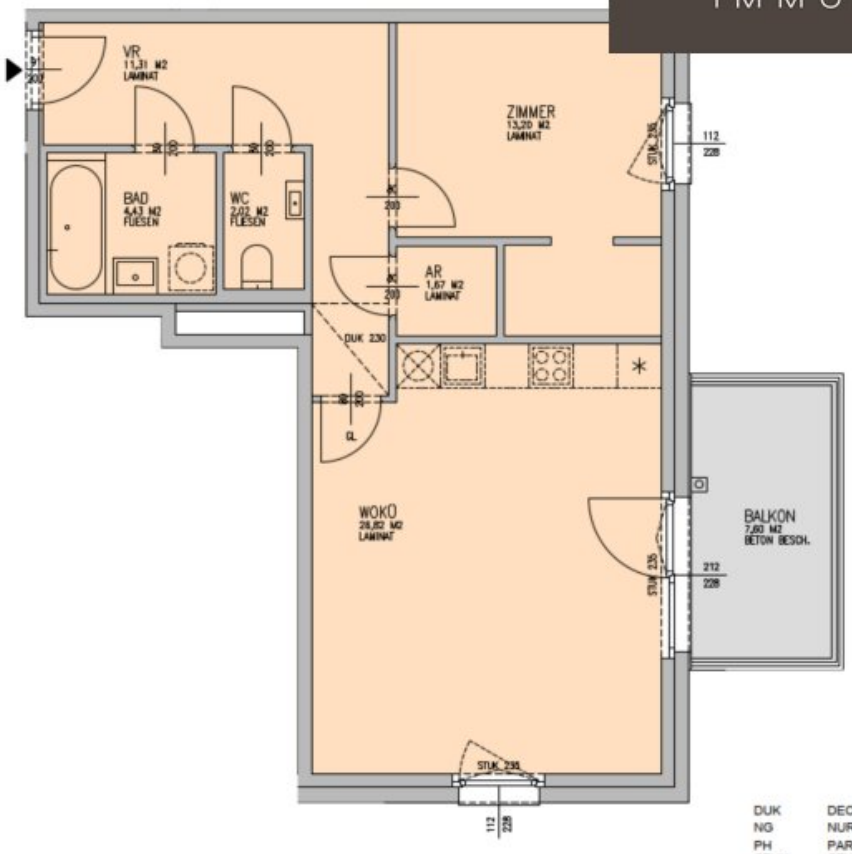





DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN



DUK	DECKENUNTERKANTE
NG	NURGLASTÜR
PH	PARAPETHÖHE
STUK	STURZUNTERKANTE
VR	VORRAUM
AR	ABSTELLRAUM
HW	HAUSWIRTSCHAFTSRAUM
WOKÜ	WOHNKÜCHE

Objektbeschreibung

GREGORYGASSE

Das exklusive Wohnbauprojekt wurde 2019 fertiggestellt und befindet sich in einer begehrten Lage, die durch ihre Anbindung, Ruhe und Lebensqualität besticht. Das Gebäude bietet hochwertige Mietwohnungen mit stilvoller Ausstattung und modernem Komfort.

Die Mietwohnungen überzeugen durch hochwertige Details. Der Wohnraum ist mit edlem Eichenparkett ausgelegt, welches eine warme und einladende Atmosphäre schafft. Die Bäder beeindrucken mit stilvollen Fliesen und bieten entweder eine geräumige Dusche oder eine komfortable Badewanne, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden.

Die moderne Küche ist vollständig eingerichtet und bietet alle notwendigen Geräte für ein komfortables Kocherlebnis. Hochwertige Materialien und moderne Geräte gewährleisten nicht nur Funktionalität, sondern auch einen ansprechenden visuellen Eindruck.

Das Nachbarhaus verfügt über eine Tiefgarage mit unterirdischem Zugang zum Gebäude. Dort können auch Mieter dieses Neubauprojekts Stellplätze anmieten.

Zu jeder Mietwohnung gehört ein persönliches Kellerabteil, das zusätzlichen Stauraum für persönliche Gegenstände bietet. Dieses Abteil ist bereits im Mietpreis inbegriffen und trägt zur organisatorischen Ordnung der Bewohner bei.

Für aktive Bewohner steht ein eigener Fahrradabstellraum zur Verfügung.

Die Wohnungen werden mittels Fernwärme beheizt.

Lage:

Die Wohnung liegt direkt an der **Bushaltestelle der Linie 62A,** welche zu den nächsten Anschlussstellen der Buslinien 60A und 66A sowie dem **Bahnhof Atzgersdorf** verbindet.

In fußläufiger Entfernung befinden sich Nahversorger, Restaurants, Apotheken, Ärzte, Schule, Kindergarten und die Post.

In nur 10 Autominuten erreichen Sie des weiteren den Lainzer Tiergarten sowie das Schloss Schönbrunn.

Projekt:

Die Wohnhausanlage wurde 2018 fertiggestellt und umfasst 154 Wohneinheiten. Alle Wohnungen verfügen über Freiflächen, wie **Gärten, Balkone oder Terrassen**.

Des weiteren profitieren Mieter von zur Verfügung gestellten **Gemeinschaftsräumen**, einer **Waschküche** sowie einem **Spielplatz**.

Die Anlage wurde in **Niedrigenergiebauweise** errichtet und verfügt über eine hauseigene **Tiefgarage**.

Ein **Kellerabteil** wird mitvermietet.

Ausstattung:

- Alle Fenster verfügen über einen Sonnenschutz (EG: Rollläden, OG: Außenjalousien)
- Hochwertiger Parkettfußboden
- Steckerfertiger SAT-Anschluss und ein Anschluss für UPC-Telekabel
- Im DG: Bauliche Vorbereitung für eine vom Mieter zu errichtende Klimaanlage

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche mit Essbereich
- Bad mit Badewanne und WC
- Zimmer 1

- Balkon

Hinweis: Es handelt sich um Fotos von der Nachbarswohnung.

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 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 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <750m
Apotheke <1.000m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <750m
Universität <3.750m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.000m
Straßenbahn <1.500m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <1.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap