

**/ ERSTBEZUG / 3 ZIMMER / AB SOFORT VERFÜGBAR /
FREIFLÄCHE**



Balkon

Objektnummer: 1169398

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rosa Wien Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	71,01 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Keller:	2,64 m ²
Heizwärmebedarf:	A 24,20 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,72
Gesamtmiete	1.650,00 €
Kaltmiete (netto)	1.276,28 €
Kaltmiete	1.500,00 €
Betriebskosten:	223,72 €
USt.:	150,00 €
Infos zu Preis:	

Abwicklungshonorar zuständige Hausverwaltung: 180,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

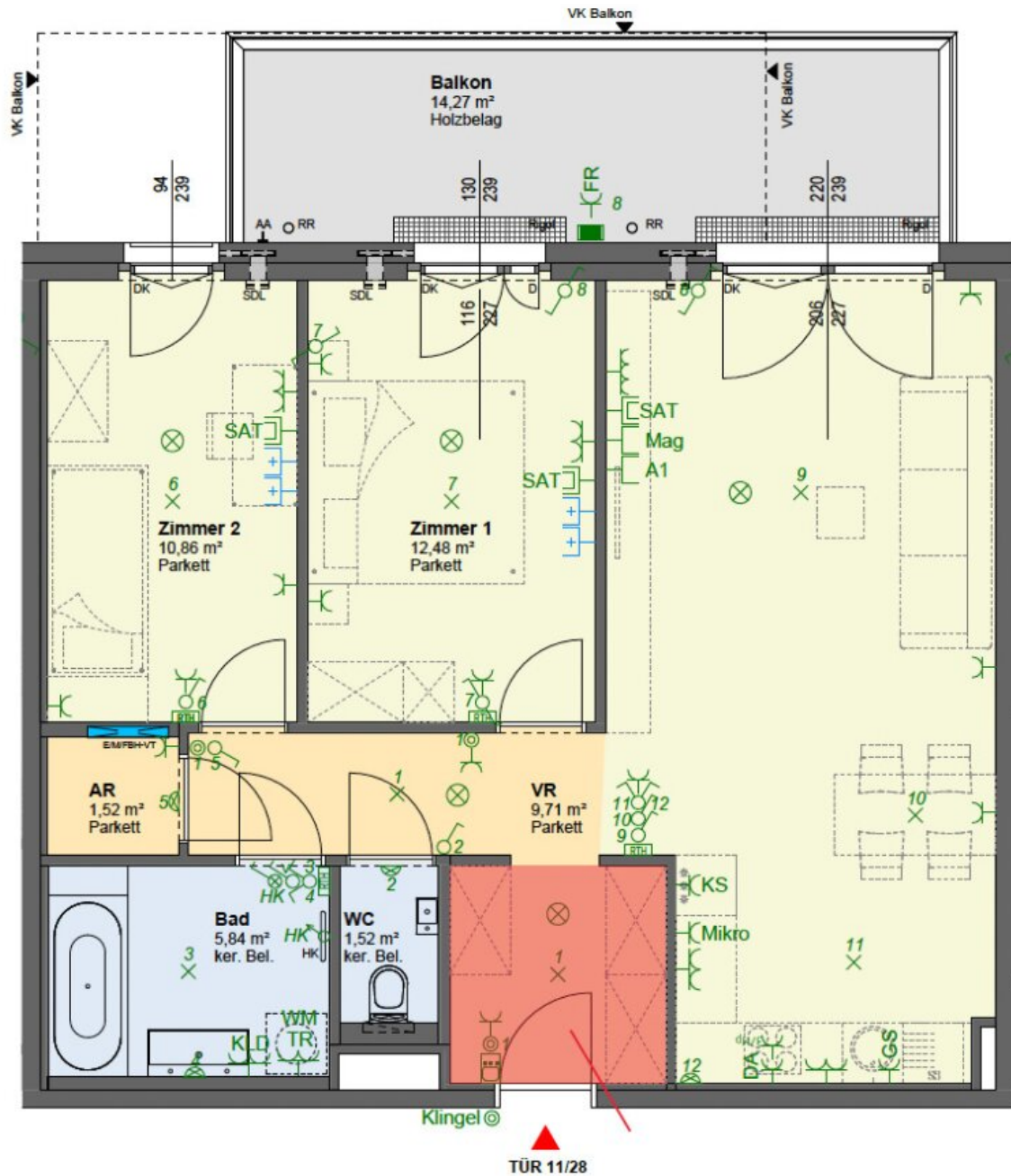








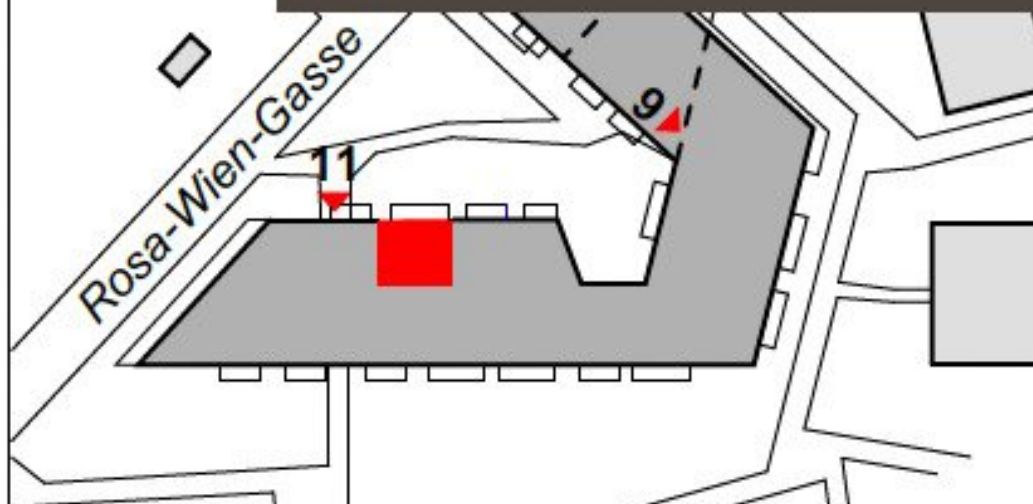
11/28 - 11/35 >
11/24 - 11/27





DECUS

IMMOBILIEN



2.OG TÜR 11/28

Wohnfläche	71,01 m ²
Loggia	0,00 m ²
Wohnnutzfläche	71,01 m ²
Balkon	14,27 m ²
Terrasse	0,00 m ²
Eigengarten - inkl. Hochbeetfl.	0,00 m ²
davon Hochbeetfl.	0,00 m ²
Einlagerungsraum 11/28	3,02 m ²
Raumhöhe ca.	2,64 m

Objektbeschreibung

Hochwertige 3 Zimmer Wohnung mit Balkon!

Highlights:

- Balkon mit Abendsonne
- Fußbodenheizung und Temperierung (Kälteversorgung durch hauseigene Kälteanlagen)
- Elektrische Außenjalousien
- Vollausgestattete Küche (Bosch Elektorogeräte, Naturstein Arbeitsplatte)
- Grünblick

Raumaufteilung:

- Vorraum
- Wohnküche
- Schlafzimmer 1
- Schlafzimmer 2
- Badezimmer mit Badewanne
- Balkon

- WC separat
- großzügiger Eingangsbereich

Ausstattung:

- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume
- Gemeinschaftsraum und Kleinkinderspielplatz
- Waschküche
- Waschstation für Fahrräder und Hunde
- Wärmeversorgung über Fernwärme
- Große PV-Anlage am Hausdach zur nachhaltigen Abdeckung eines Teils des Allgemeinstromes

Die Anlage ist in das neuen Stadtentwicklungsgebiet „An der Schanze“ im 21. Bezirk direkt an der Oberen Alten Donau eingebettet. Die Alte Donau sowie der Donaupark sind nur wenige Gehminuten entfernt.

Warmwasserkosten, Heizung, Kältepauschale sowie Verwaltungskosten in Höhe von 144,53 € brutto werden zusätzlich zu der Gesamtmiete vorgeschrieben!

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** 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-/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 <1.500m

Apotheke <500m

Klinik <5.500m

Krankenhaus <4.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <500m
Universität <2.250m
Höhere Schule <7.750m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <500m

Verkehr

Bus <250m
Straßenbahn <3.250m
U-Bahn <3.500m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap