/ BALKON / LAAER-WALD / 2-ZIMMER / VERFÜGBAR AB 01.01.2027 / TOP LAGE

Objektnummer: 1170123

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Erich-Sokol-Gasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2023
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	48,74 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	A 24,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Gesamtmiete	995,01 €
Kaltmiete (netto)	792,45 €
Kaltmiete	904,55 €
Betriebskosten:	112,10 €
USt.:	90,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Linda Schmidtberger

DECUS Immobilien GmbH

viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
viola
HOMES

viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
viola
HOMES

viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN

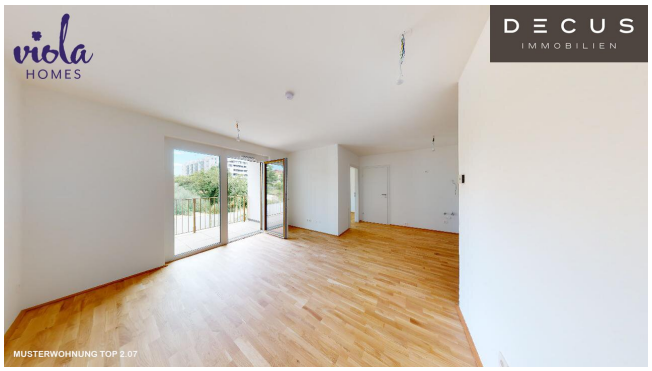
DECUS
IMMOBILIEN
viola
HOMES

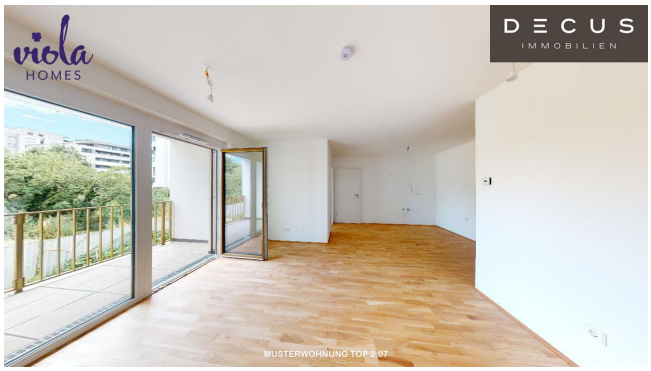
viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN

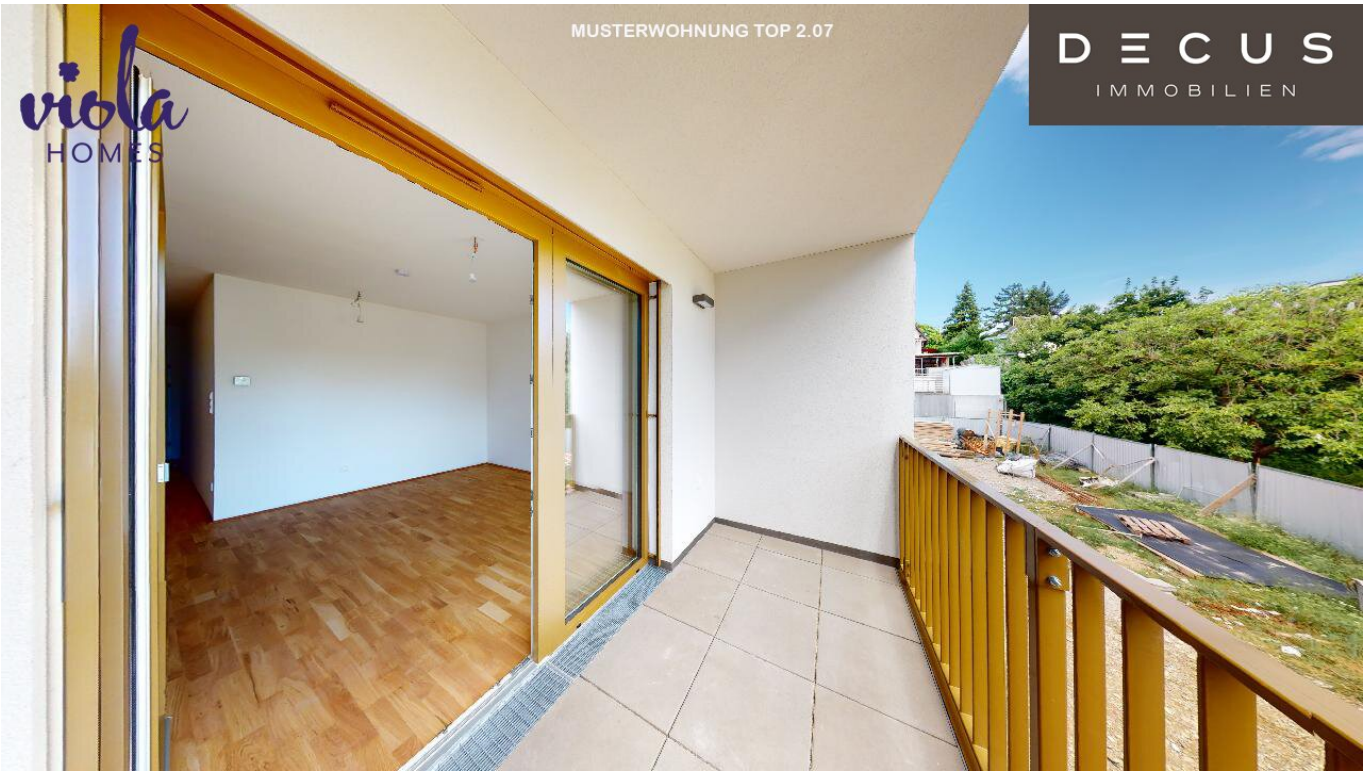
DECUS
IMMOBILIEN
viola
HOMES

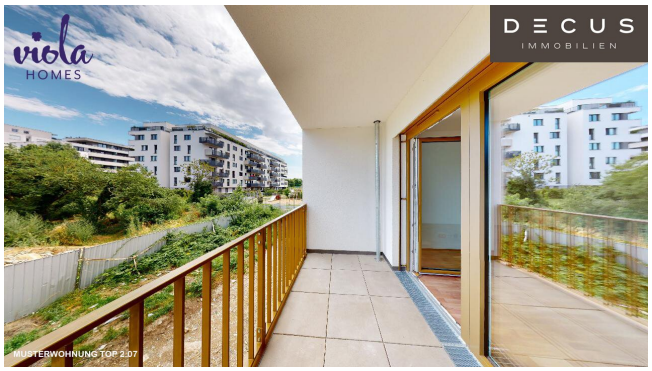
DECUS
IMMOBILIEN
viola
HOMES

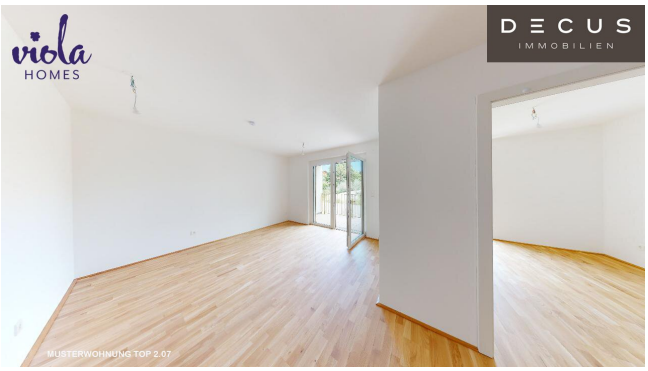
viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN

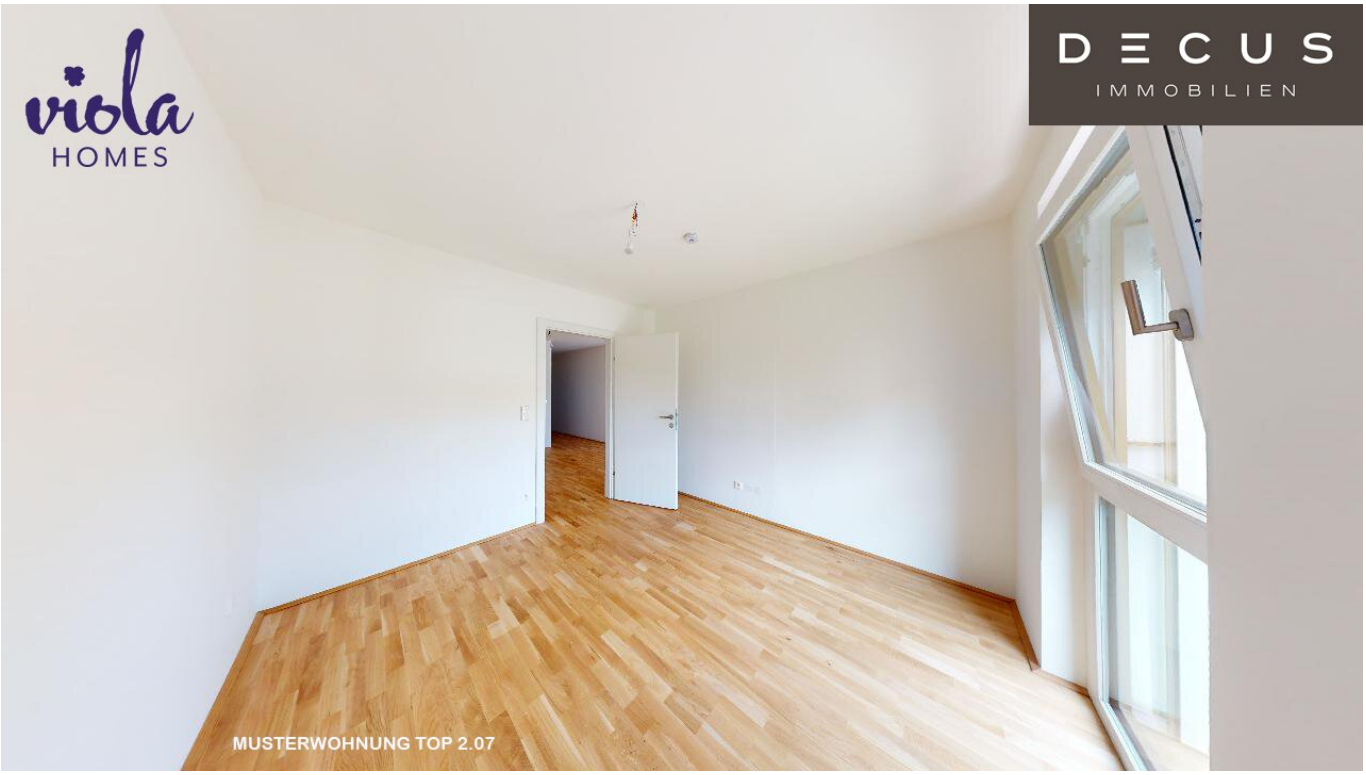

viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 2.07

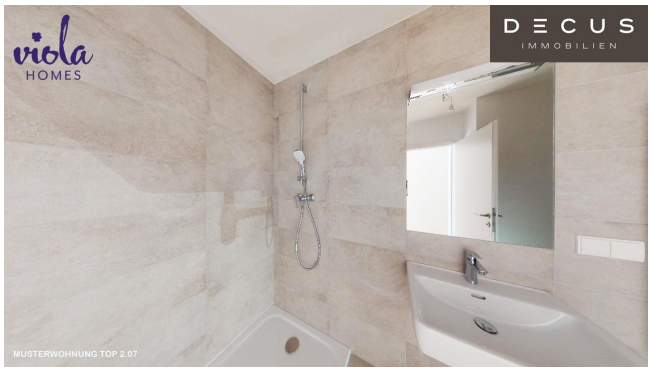

viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 2.07

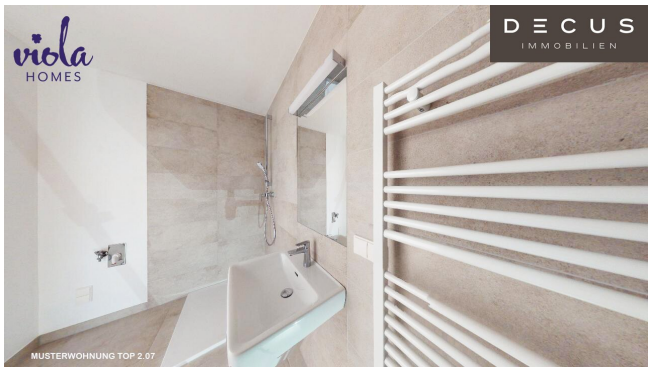

MUSTERWOHNUNG TOP 2.07
viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN

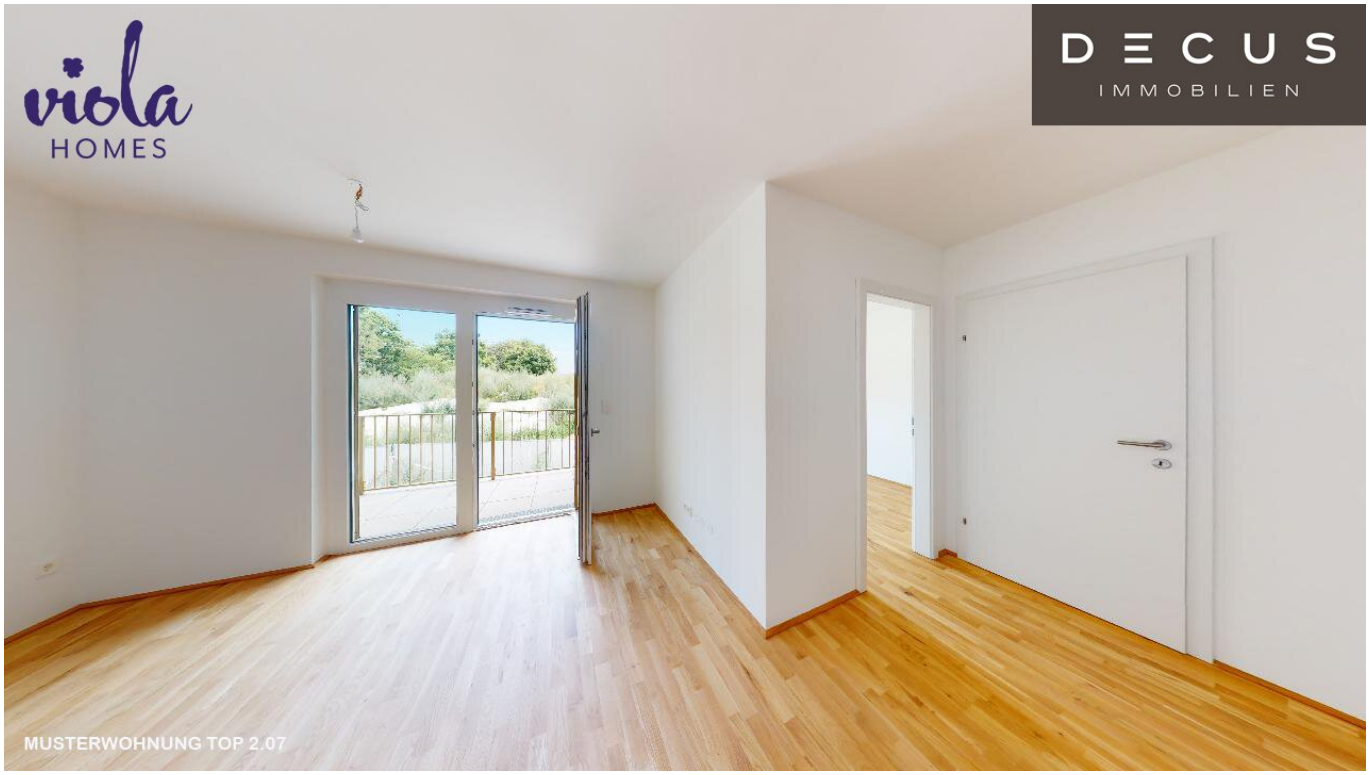

viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 2.07


viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 2.07

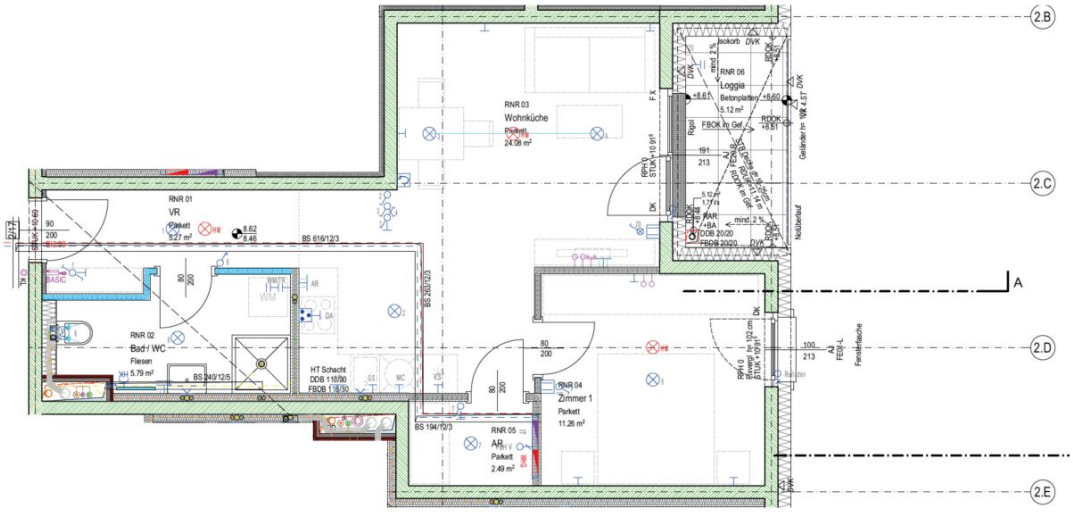

viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 2.07


viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 2.07


viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 2.07


viola
HOMES
DECUS
IMMOBILIEN
MUSTERWOHNUNG TOP 2.07

DECUS
IMMOBILIEN



Stiege, TOP, Wohnungstyp

02, 17, B	
Wohnen und Aufenthalt	48.89
Loggia	5.12

viola
HOMES

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 Kleinkinderspielplatz. Jeder Wohnung wird ein Kellerabteil zugeordnet.

Hochwertige Ausstattung:

- Fenster mit Isolierverglasung

- Einbruchshemmende Sicherheitstüre

- Fernwärme / Fußbodenheizung

- Außenliegender Sonnenschutz (elektrisch bedienbar)

- Parkettböden

- Großformatige Fliesen

- Klimaanlagen 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 Jugendspielplatz** 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

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.

Die **Wohnung in Stiege 2 Top 17** befindet sich im **3. Obergeschoß** und teilt sich wie folgt auf:

- Vorraum
- Bad mit WC und Dusche
- Wohnküche mit Essbereich
- Abstellraum

- Schlafzimmer

- Loggia

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-/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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

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