# | 2 ZIMMER | AB SOFORT VERFÜGBAR | ASPERNSTRASSE U2 | LAVATER2 | INNENHOFSEITIG AUSGERICHTET




**Objektnummer: 1169993**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Lavaterstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Zustand:** | Neuwertig |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 44,36 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **WC:** | 1 |
| **Balkone:** | 1 |
| **Keller:** | 1,93 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 34,55 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Gesamtmiete** | 948,86 € |
| **Kaltmiete (netto)** | 747,74 € |
| **Kaltmiete** | 862,60 € |
| **Betriebskosten:** | 114,86 € |
| **USt.:** | 86,26 € |

**Provisionsangabe:**

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



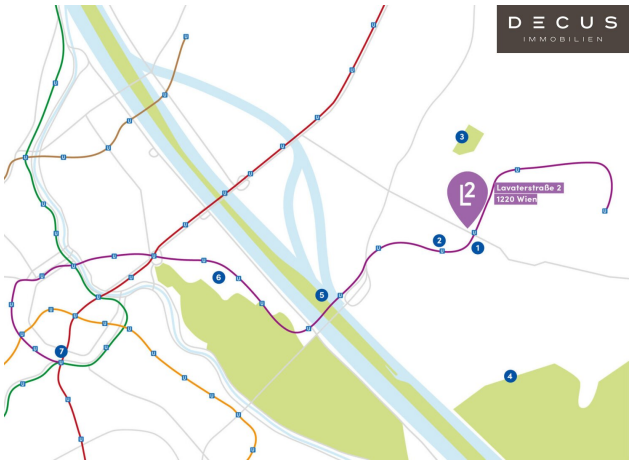
**Linda Schmidtberger**



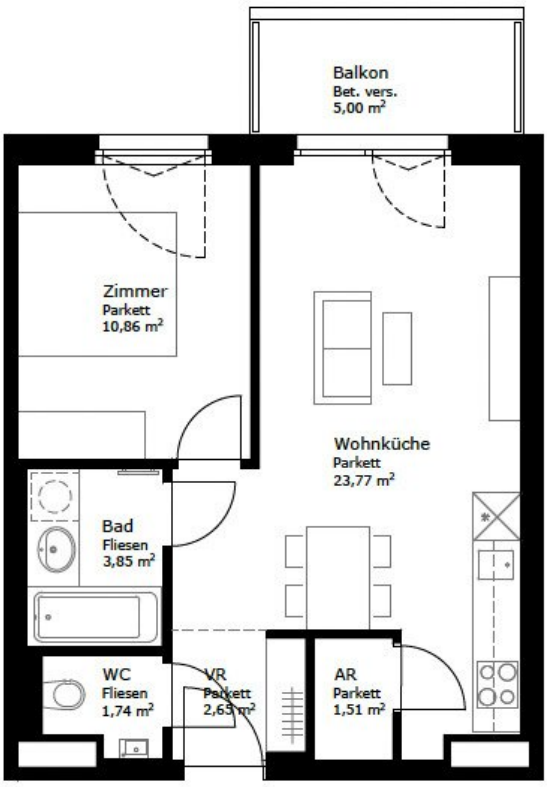





DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN
Lavaterstraße 2
1220 Wien
1
2
3
4
5
6
7

DECUS
IMMOBILIEN




TOP 2.28

DECUS
IMMOBILIEN

Lavater

WOHNEN IM HIER & JETZT

A-1220 Wien, Wonkaplatz 1 und 2, Lavaterstrasse 2

www.lavater2.invester.at




| Stiege 2 | TOP 2.28 | 2.OG |
|---|---|---|
| Zimmeranzahl | | 2 |
| Vorraum | | 2,65 m² |
| Abstellraum | | 1,51 m² |
| Bad | | 3,85 m² |
| WC | | 1,74 m² |
| Wohnküche | | 23,77 m² |
| Zimmer | | 10,86 m² |
| Wohnräume | | 44,38 m² |
| Balkon | | 5,00 m² |
| ER | | 1,93 m² |

# Objektbeschreibung

**Lage:**

Das Wohnbauprojekt ist ideal gelegen, direkt an der **U2-Station Aspernstraße** sowie der **Buslinie 26A**. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in knapp 15 Minuten ins Stadtzentrum.

Zur Erholung dient die nahgelegene **Donauinsel** sowie die **Alte Donau**.

Nahversorger, Apotheken, Ärzte, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten befinden sich **in fußläufiger Entfernung**.

**Projekt:**

Lavater2 ist ein modernes Wohnbauprojekt in idealer Lage. Das Projekt umfasst **251 Mietwohnungen** mit 1-4 Zimmern. In der Tiefgarage befinden sich außerdem noch **128 PKW-Stellplätze**.

Ein begrünter und nach außen hin **geschützter Innenhof** ist ebenfalls vorhanden und kann von allen MieterInnen verwendet werden.

Die Wohnungen sind mit **qualitativ hochwertigen Materialien** ausgestattet und verfügen bereits über eine **Einbauküche** sowie ein verfliestes **Bad**. Bei den Grundrissen wurde an eine praktische Raumaufteilung gedacht, daher sind die Wohnungen ideal nutzbar.

Alle Wohnungen verfügen über eine **Loggia, einen Balkon oder eine Dachterrasse**.

Die Vermietung erfolgt **provisionsfrei**!

Das Projekt befindet sich am Stadtrand, ist aber durch seine optimale Verkehrsanbindung unweit vom Stadtzentrum entfernt.

**Ausstattung:**

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme mit dezentraler Warmwasserbereitung

- Automatische Belüftung der Nassräume

- Tiefgarage mit Stellplätzen (100€ brutto)

- Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Loggien

**Raumaufteilung**:

- Vorraum
- Badezimmer
- Wohnzimmer
- Schlafzimmer
- Abstellraum
- Balkon

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 <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.250m
Höhere Schule <2.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

**Sonstige**

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

**Verkehr**
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap