/ 2 ZIMMER / NACHHALTIGES WOHNEN / KAGRAN / BALKON / VERFÜGBAR AB 01.01.2027



Objektnummer: 1170523

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Attemsgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien,Donaustadt
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Nutzfläche:	48,37 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Gesamtmiete	1.124,11 €
Kaltmiete (netto)	837,00 €
Kaltmiete	963,60 €
Betriebskosten:	83,51 €
Heizkosten:	57,14 €
USt.:	103,37 €

Infos zu Preis:

Sonstiges= Kaltwasser Vertragserrichtungsgebühr: 180,00 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

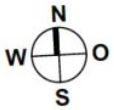


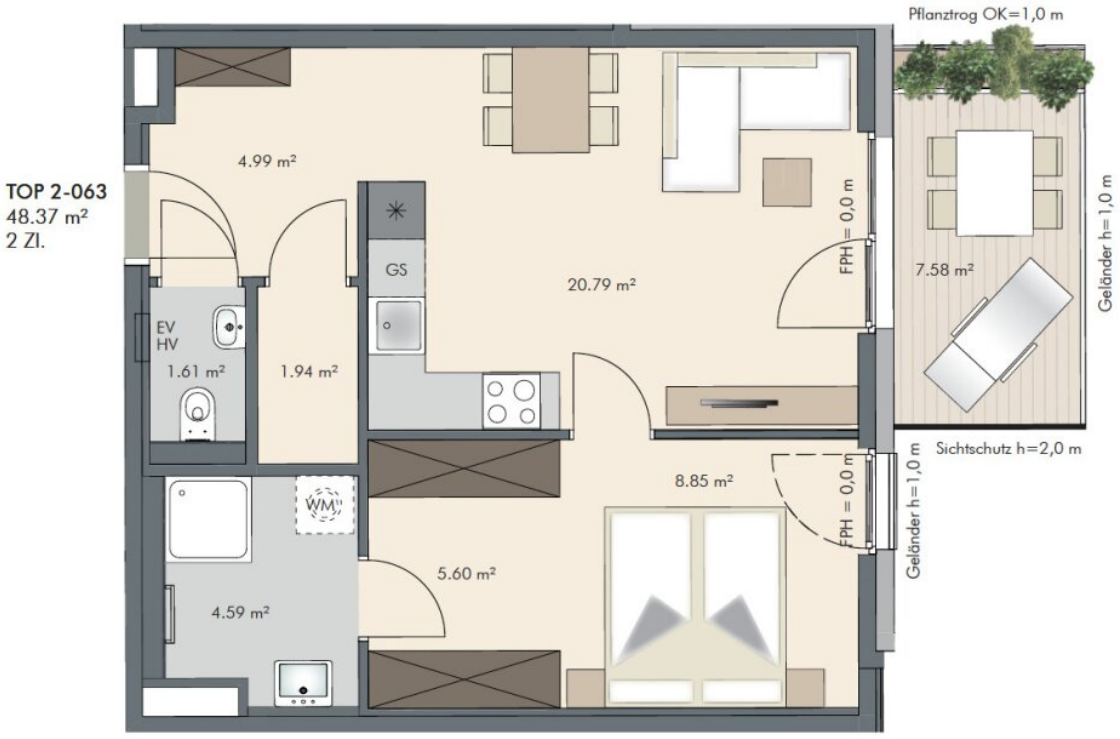






Attemsgasse 44, 1220 Wien
2-Zimmer Wohnung | Top 2-063 | Stiege 2 | 4.Obergeschoss
Wohnfläche: 48.37 m² I Balkon: 7.58 m²





INFORMATIONEN

DECUS IMMOBILIEN

LEGENDE:

EV Elektroverteiler AHD
HV Heizungsverteiler WM
GS Geschirrspühler FPH Fertigparapetmone APK Anschluss für Kochmöglichkeit

0 0.50 1 2 3

M 1:50 für A3

LAGEPLAN

GRUNDRISS 4. OBERGESCHOSS





Objektbeschreibung

Hochwertige 2 Zimmer Wohnung mit Balkon!

Highlights:

- Energieeffiziente Bauweise

- Balkon mit Morgensonne

- Fußbodenheizung

- Elektrische Außenjalousien

- Vollausgestattete Küche

- Gemeinschaftsterrasse / Dachgarten

Die Verbindungen zum Einkaufen, zur Arbeit und in die Stadt sind perfekt. Der Bildungscampus befindet sich nebenan und Kindergärten sind an jeder Ecke zu finden. Selbst zum Gymnasium kann man zu Fuß gehen. Von der U1 Station „Kagraner Platz“ ist es mit der Straßenbahn 26 nur eine Station nach Hause. Selbes gilt von der U1 Station „Kagran“ mit dem Bus 27A. Aber auch zu Fuß sind Sie in 5 Minuten im ATTEMSGARTEN. Von der Haustüre sind es 10 Minuten zur Alten Donau, 20 Minuten zum Stephansplatz, 25 Minuten zum Hauptbahnhof. Im Nachbargebäude entsteht ein neuer Supermarkt. Ausgefallene Einkäufe können im Westfield Donau Zentrum erledigt werden – zum größten Einkaufszentrum Wiens, werden Sie die 5 Minuten ebenfalls eher zu Fuß gehen wollen.

Raumaufteilung:

- Vorraum

- Wohnküche

- Schlafzimmer

- Badezimmer mit Dusche

- Balkon

- WC separat

Bei den verwendeten Bildern handelt es sich um Musterbilder aus einer anderen

Wohnung im Gebäude!

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 <500m
Klinik <2.500m
Krankenhaus <3.000m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <750m

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

Sonstige
Geldautomat <750m
Bank <750m
Post <750m
Polizei <750m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap