| NIEDRIGENERGIEHAUS | MIT GROSSER FREIFLAECHE | 5. LIFTSTOCK | AUSGEZEICHNETE LAGE | NAHE THERESA-TAUSCHER-PARK | ZWEI-ZIMMER |



Objektnummer: 1171088

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Leopoldauer Straße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	50,45 m²
Nutzfläche:	50,45 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	A 21,23 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,78
Gesamtmiete	999,00 €
Kaltmiete (netto)	827,46 €
Kaltmiete	908,18 €
Betriebskosten:	80,72 €
USt.:	90,82 €

Provisionsangabe:

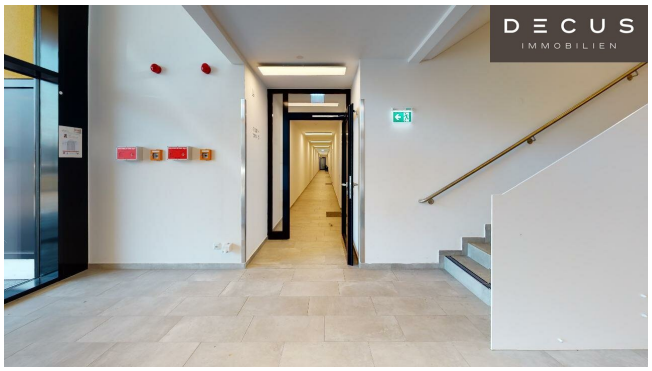
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



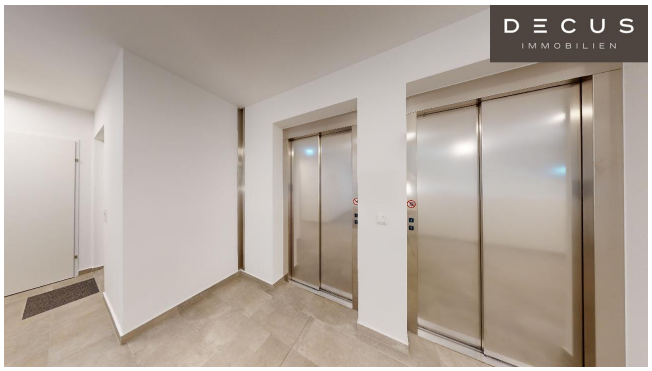
Felix Hilber

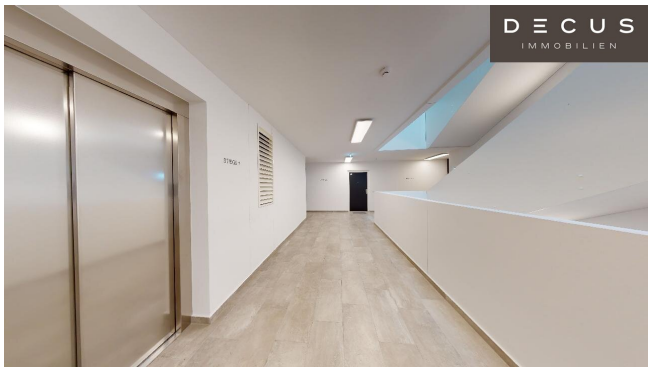

DECUS
IMMOBILIEN
S/S/S
SOYKA/SILBER/SOYKA
ARCHITEKTEN

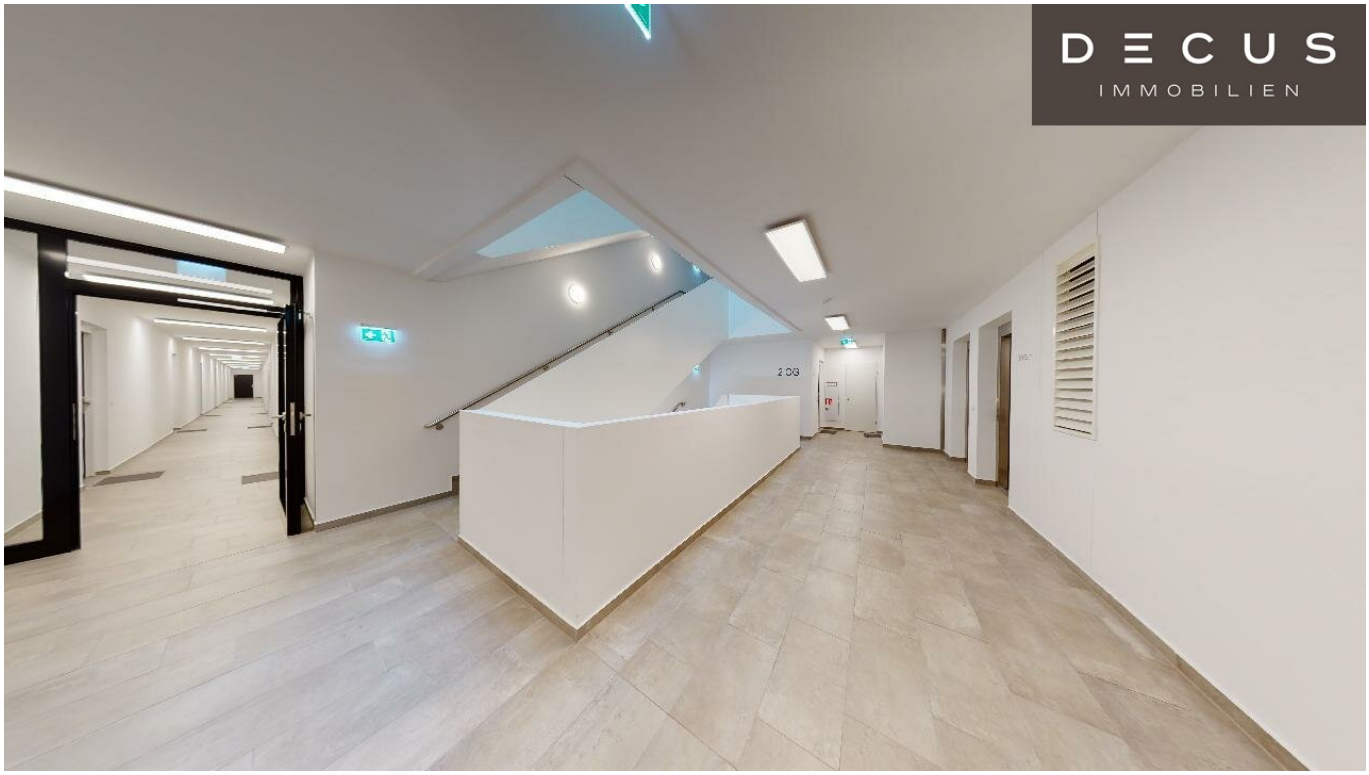

DECUS
IMMOBILIEN

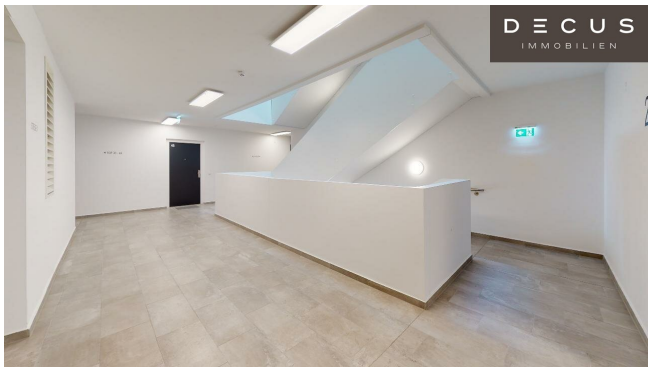

DECUS
IMMOBILIEN








DECUS
IMMOBILIEN


DECUS
IMMOBILIEN


Musterwohnung Top 2.62
Beispielmobiliar
DECUS
IMMOBILIEN


Musterwohnung Top 2.64
Beispielmobiliar
DECUS
IMMOBILIEN


Musterwohnung Top 2.90
Beispielmobiliar
DECUS
IMMOBILIEN

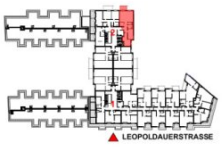

Musterwohnung Top 1.03
Beispielmobiliar
DECUS
IMMOBILIEN


Musterwohnung Top 1.34
Beispielmobiliar
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

TOP	**84**
Stiege	**2**
Geschoß	**5**
WNFL	79,61 m²
Balkon	6,60 m²

5. OBERGESCHOSS



N



Kein Ausführungsplan - Maße ohne Gewähr ± 3%

Technische und gestalterische Änderungen sowie behördliche Abstimmung vorbehalten

Dieser Plan ist zum Anfertigen von Einbaumöbeln nicht geeignet

Fenstermaße sind Architekturlichten

Strichliert dargestellte Einrichtung dient nur zur Veranschaulichung und ist nicht Teil der Grundausstattung

Details zu Installation und zur Möblierung sind der Bau- und Ausstattungsbeschreibung zu entnehmen

Stand: 01.07.2020

Objektbeschreibung

LEO 131 - 1210 Wien - Nähe Theresa-Tauscher-Park und Hans-Hirsch-Park

- PROVISIONSFREI -

Informationen zum Objekt

Es wurden insgesamt 232 top ausgestattete Wohneinheiten errichtet.

Die Wohnungsgrößen reichen von 1 bis 3 Zimmern mit ca. 33 m² bis 83 m² und werden zwischen € 599,00 - und € 1.249,00 vermietet.

Jede Wohnung verfügt über schöne Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder Garten.

Im Untergeschoß befindet sich eine Tiefgarage mit 120 PKW-Stellplätzen. Die Kosten dafür betragen € 126,01 Brutto inkl. Ust. pro Monat.

Die Mietverträge werden für die Dauer von 5 Jahren abgeschlossen.

Beheizt werden die Einheiten mittels Fernwärme und Radiatoren.

Die Kosten für Heizung und Warmwasser werden verbrauchsabhängig abgerechnet und sind nicht in der Miete enthalten.

Das Gebäude wurde in energiesparender Niedrigenergiebauweise errichtet.

Ausstattung

- alle Wohnungen sind mit hochwertigen Tischler-Küchen samt Geräten von Zanussi (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet

- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen

- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / Magenta / A1

- hauseigene SAT-Anlage für DVB-S-Empfang (der erforderliche SAT-Receiver ist vom

  Mieter beizustellen).

- Beschattung je nach Wohnungstyp / Außenrollläden bei Gartenwohnungen, Raffstores in

allen anderen Wohnungen, mit Kurbel händisch bedienbar

- Video-Gegensprechanlage mit Monitor

- Kellerabteile

- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume

- Tiefgarage mit 120 Stellplätzen I 5 E-Lade-Stellplätzen I € 126,01 Brutto

- Waschküche

- Raum mit Post-Paketboxen

- Aufzug behindertengerecht

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel

Gute Infrastruktur und eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr –, Straßenbahn und Autobus. Zahlreiche Geschäfte des täglichen Bedarfs finden Sie in unmittelbarer Umgebung.

U-Bahn Linie U1 (Aderklaaer Straße) sowie S-Bahn (Siemensstraße) sind in wenigen Autobusminuten erreicht.

Bei den Fotos handelt es sich um Beispielbilder.

Top 136 liegt im 5. Liftstock, ist süd-ost-seitig ausgerichtet und teilt sich auf wie folgt:

- Vorzimmer

- Wohn-/Esszimmer und offenem Küchenbereich (Kücheninsel) und Ausgang auf die Terrasse

- 1 Schlafzimmer mit Ausgang auf die Terrasse

- Badezimmer (Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss)

- Toilette mit Handwaschbecken

- Abstellraum

- Terrasse ca. 15,77 m²

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 **Herr Felix Hilber** unter der Mobilnummer **+43 660 71 66 240** und per E-Mail unter **hilber@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 <1.250m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <1.250m
Kindergarten <250m
Universität <1.250m
Höhere Schule <2.000m

Nahversorgung
Supermarkt <500m
Bäckerei <750m
Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige
Geldautomat <1.500m
Bank <1.500m
Post <1.250m
Polizei <1.250m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <1.750m
Straßenbahn <1.250m
Bahnhof <1.000m
Autobahnanschluss <2.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap