ELEGANZ DER EXTRAKLASSE, BEZUG JULI 2025

Objektnummer: 1144649

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Verbandsweg 43-45
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	71,19 m²
Nutzfläche:	90,35 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	1.519,54 €
Kaltmiete (netto)	1.236,00 €
Kaltmiete	1.381,40 €
Betriebskosten:	145,40 €
USt.:	138,14 €

Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Günther Richard Wohlgenannt

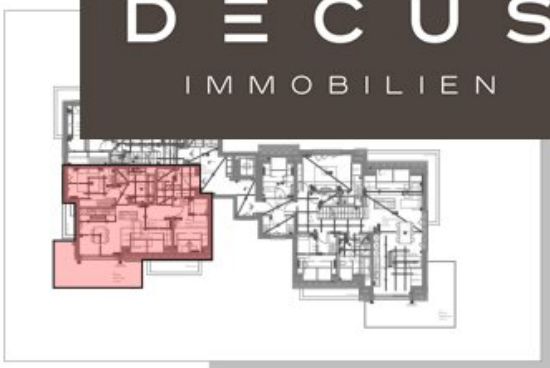
DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1 T 12
1010 Wien

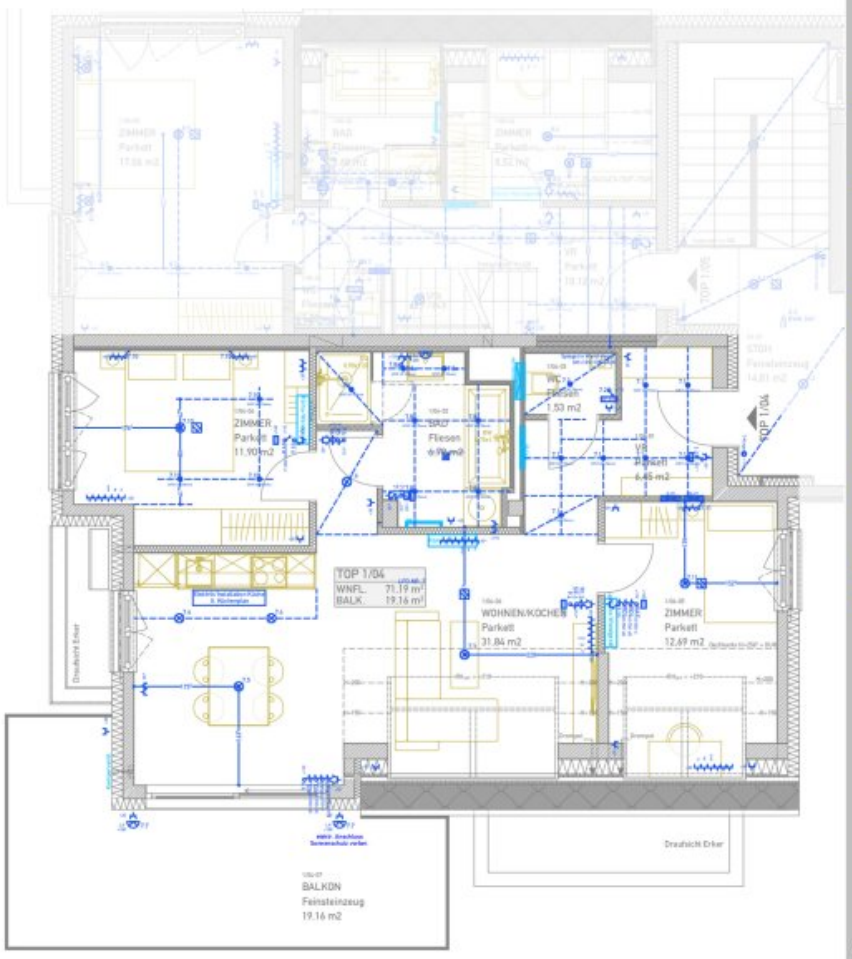
DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

Terrasse
DECUS
IMMOBILIEN
Bad/VZ\WC
Stghaus/Freibereich

DECUS
IMMOBILIEN





VERBANDSWEG 43-45
1220 WIEN

2. OBERGESCHOSS
TOP 1/04

WOHNNUTZFLÄCHE

01	VORRAUM	6,45 m²
02	WC	1,53 m²
03	BAD	6,78 m²
04	ZIMMER	11,90 m²
05	ZIMMER	12,69 m²
06	WOHNEN/KOCHEN	31,84 m²
	GESAMT	71,19 m²

SONSTIGE FLÄCHEN

BALKON	19,16 m²
GESAMT	19,16 m²

ÄNDERUNGEN IM ZUGE DER AUSFÜHRUNG MÖGLICH

FLÄCHEN UND MASSE KÖNNEN
SICH IM ZUGE DER AUSFÜHRUNG ÄNDERN

- 09.04.2025 -

DECUS
IMMOBILIEN

ARCHITEKT
DI GERDA EISLER

Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen insgesamt 8 hochwertige Wohnungen in ruhiger Grünruhelage!

Die Wohnungen werden dieses Jahr im Juli 2025 fertiggestellt und können im Rohbau bereits besichtigt werden.

Eine lange Befristung der Mietverträge (zuerst auf 7 Jahren) und Verlängerung wird angestrebt.

Die Kaution liegt bei 5 Monatsmieten aufgrund der äußerst hochwertigen Ausstattung.

Informationen zum Objekt & Ausstattung
Das Gebäude wird durch eine **Wasser/Wasser-Wärmepumpe** beheizt, die ebenfalls zur Temperierung eingesetzt wird. Fußbodenheizung und -kühlung ist flächendeckend vorhanden. Als A-Conto Zahlungen werden EUR 0,67 netto pro m² vorgeschrieben - abgerechnet wird nach dem Heizkostengesetz.

Fussbodenheizung und Kühlung in allen Einheiten.

Extra Klimageräte optional bereits vorgesehen.

Elektrische Raffstores zur Verdunkelung und als Sonnenschutz.

Tiefgaragenplätze mit Option auf E-Ladestation.

Videogegensprechanlage

Paketanlieferungsboxen

Die Dachgeschosswohnungen (Top 1-05 und Top 2-03) sind zusätzlich mit einer fertigen Klimaanlage ausgestattet. In allen anderen Wohnungen ist eine Klimaanlagenvorbereitung bereits vorhanden. Außengeräte können in der Tiefgarage untergebracht werden.

Fenster der **Marke Josko**, ausgestattet **mit elektrischer Außenbeschattung**. Optional kann ein Insektenschutzgitter durch den Mieter auf eigene Kosten montiert werden.

Hochwertige EWE-Küchen in allen Einheiten.

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil (Größen zwischen 3,26 m² und 4,75 m²).

Beide DG-Wohnungen (Top 1-05 und Top 2-03) haben einen statisch berechneten Platz für einen **Jacuzzi** auf dem Dach.
Die Erdgeschosswohnungen sind elektrotechnisch für eine Alarmanlage vorbereitet. Die Installation erfolgt auf Kosten des Mieters.

Es gibt **12 Tiefgaragenplätze**, welche direkt über das Stiegenhaus mit dem Wohngebäude verbunden sind. Ein Stellplatz kann um EUR 100,00 brutto angemietet werden.

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 **Herr Mag. Günther Richard Wohlgenannt** unter der Mobilnummer und per E-Mail
unter **wohlgenannt@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 1.4.2024 entfallen die Grundbuchs- und Pfandrechtseintragungsgebühren vorübergehend für Eigenheime bis zu einer Bemessungsgrundlage von EUR 500.000,-. Voraussetzung ist das dringende Wohnbedürfnis, ausgenommen davon sind vererbte oder geschenkte Immobilien. Die Befreiung ist jedoch für den Einzelfall zu prüfen, DECUS Immobilien übernimmt hierzu keine Haftung.

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- 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 <1.225m
Apotheke <1.875m
Klinik <1.875m
Krankenhaus <1.925m

Kinder & Schulen
Schule <1.625m
Kindergarten <1.375m
Universität <2.675m
Höhere Schule <3.625m

Nahversorgung
Supermarkt <175m
Bäckerei <1.850m
Einkaufszentrum <3.650m

Sonstige
Geldautomat <1.850m
Bank <2.050m
Post <1.850m
Polizei <1.850m

Verkehr
Bus <150m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.875m
Bahnhof <2.025m
Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap