

**2-ZIMMER MIT BALKON | VERMIETET BIS ENDE 2026 |
NÄHE U1 | KIRSCHBLÜTENPARK**



Objektnummer: 1149357

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Nippongasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2021
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	43,47 m ²
Nutzfläche:	43,47 m ²
Zimmer:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	A 22,87 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,73
Kaufpreis:	260.000,00 €
Betriebskosten:	67,50 €
USt.:	6,75 €
Infos zu Preis:	

Anlegerpreis 220.000€ zzgl. 20% USt.

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner

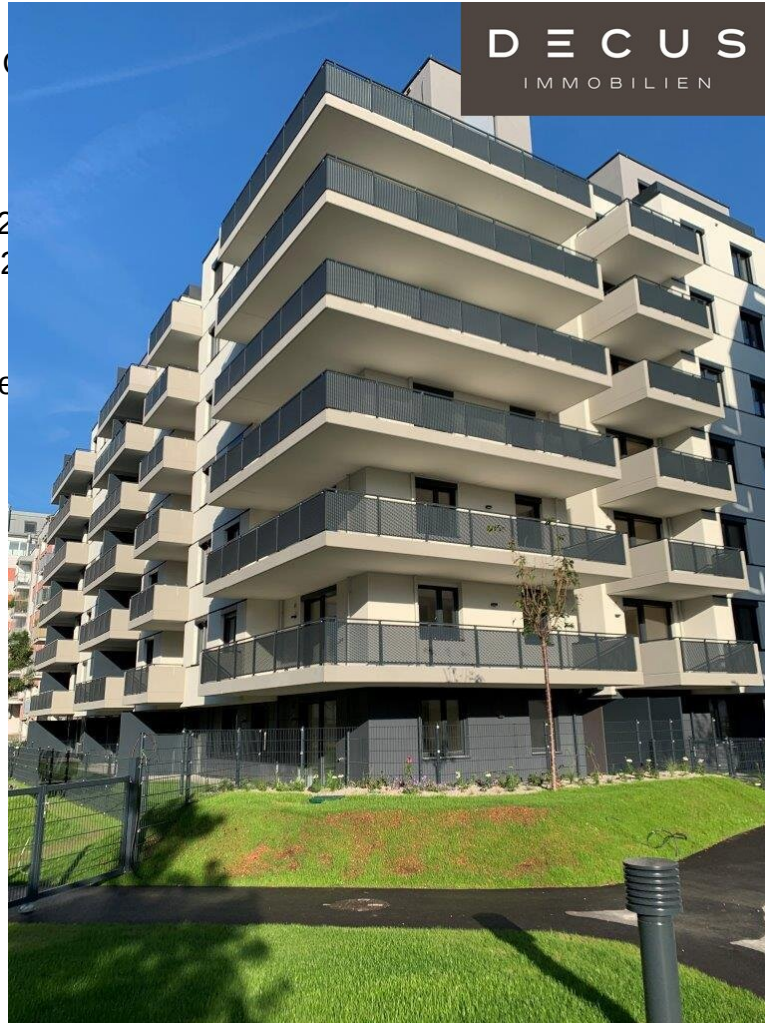


Dr. Marc Berger

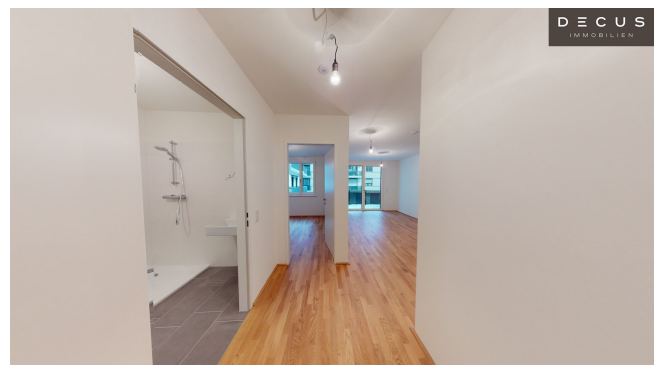
DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39,
1010 Wien

T +43 660 316 00 72
H +43 660 316 00 72
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.



termin zur



MUSTERFOTO

DECUS
IMMOBILIEN



43.47 m²
2 Zl.



Objektbeschreibung

Nippongasse 1220 Wien – Zuhause beim Kirschblütenpark

Ausstattung

- Tischler-Küche samt Geräten (Geschirrspüler, Kühlschrank und Herd) ausgestattet
- Eichenparkettboden in sämtlichen Wohn- und Schlafräumen
- Fußbodenheizung
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss
- Kunststofffenster mit 2-fach Verglasung
- Video-Gegensprechanlage mit Monitor
- Kellerabteile
- Fahrrad- und Kinderwagen-Abstellräume

Die Wohnung liegt im 3. Liftstock, ist südseitig ausgerichtet und teilt sich auf wie folgt:

- Vorzimmer
- Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Zugang zum Balkon
- Schlafzimmer
- Badezimmer (Dusche, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss)
- Abstellraum
- Balkon südseitig (ca. 5,78 m²)
- ein Kellerabteil steht zur Verfügung

Es handelt sich bei den Bildern um eine beispielhafte Möblierung/ Einrichtung. Lediglich die Küche ist im Kaufpreis inkludiert.

Die Wohnung ist derzeit befristet vermietet für **505,-€ netto** bis zum **14.12.2026**.

Anlegerpreis: 220.000€ zzgl. 20% USt.

Die Umsatzsteuer kann direkt überrechnet werden und bei ordnungsgemäßer Vermietung wieder zurückgeholt werden.

Eigennutzerpreis: 260.000€

Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel

Fußläufige Nähe zu allen wichtigen Nahversorgern

Durch den Park zur U1/Kagran und zum EKZ Donauzentrum

In nur 5 Minuten mit dem Rad zum Erholungsgebiet Alte Donau und ein Stückchen weiter zur Donauinsel

Bildungscampus in der Attemsgasse und die Vetmeduni Vienna finden Sie in unmittelbarer Umgebung

U1, Straßenbahnlinien 25 und 26, Buslinie 27 A

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@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-/Werkwohnungen. 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <2.750m
Krankenhaus <2.750m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.000m
Bank <1.000m
Post <1.000m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap