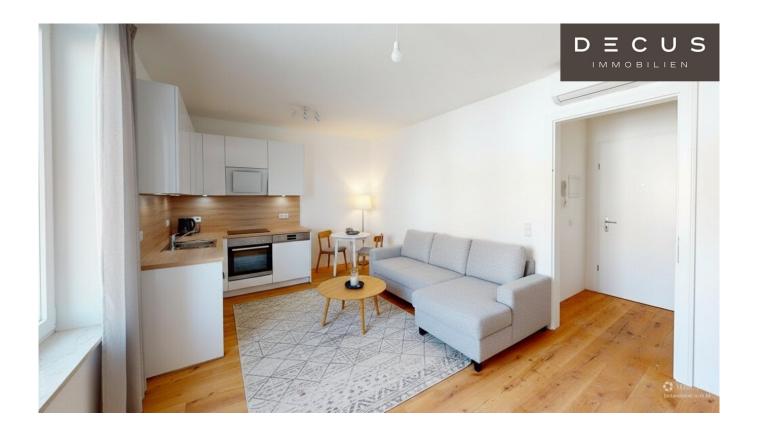
# ANLEGERPREIS | 4-ZIMMER | DACHTERRASSE | HOCHWERTIGE AUSFÜHRUNG | MODERNER NEUBAU



KI generiert

Objektnummer: 1150880

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

# Zahlen, Daten, Fakten

Adresse

Art:

Land: PLZ/Ort:

Baujahr:

Zustand: Alter:

Wohnfläche:

Zimmer:

Bäder:

WC:

Terrassen:

Keller:

iteliel.

Heizwärmebedarf:

Gesamtenergieeffizienzfaktor:

Kaufpreis:

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Erlaaer Straße Wohnung - Etage

Österreich 1230 Wien

2024

Erstbezug Neubau

87,98 m<sup>2</sup>

4

1

1

0.40

3,13 m<sup>2</sup>

B 41,30 kWh / m<sup>2</sup> \* a

**A+** 0,68

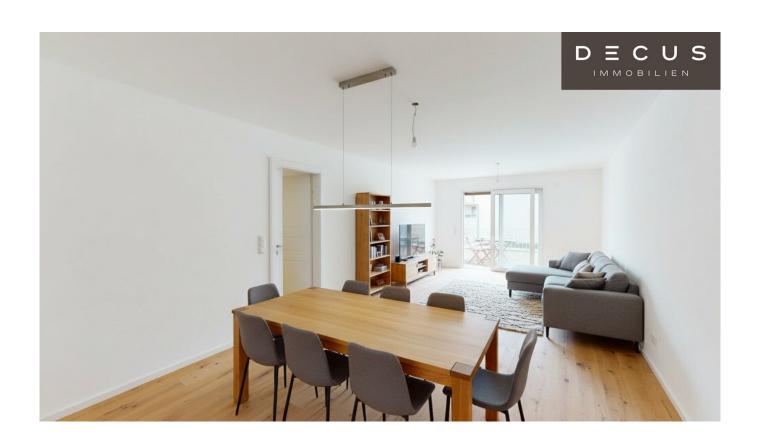
656.659,20 €

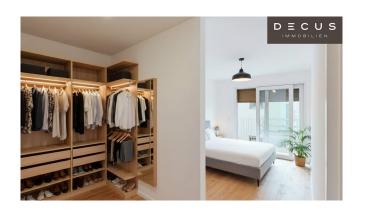
# **Ihr Ansprechpartner**



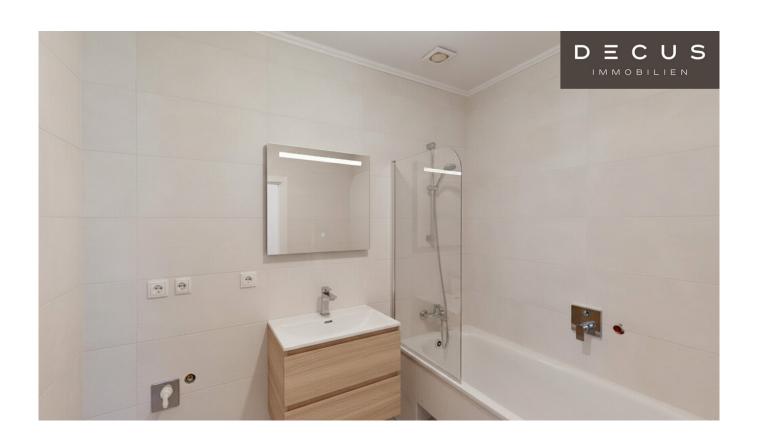
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH Kärntner Straße 39 1010 Wien

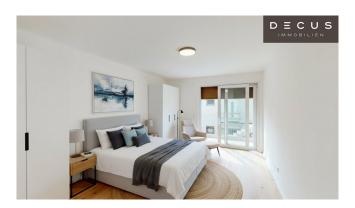






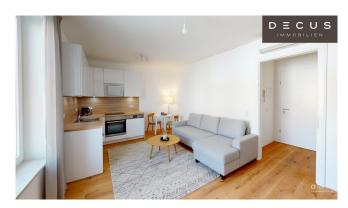


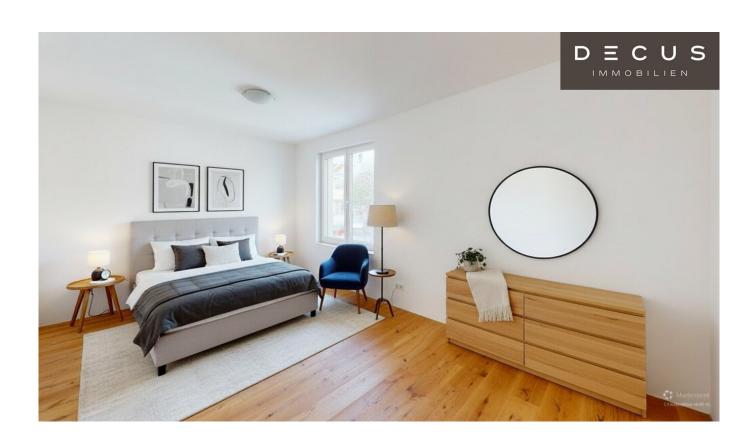


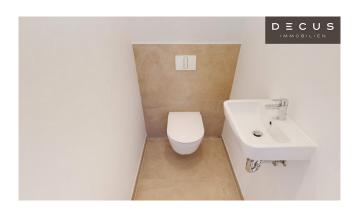
















## **Objektbeschreibung**

## | THE 150 |

Fertigstellung Q4 - 2025

Vereinbaren Sie JETZT einen Termin für die Besichtigung der Musterwohnungen (2 und 3 Zimmer)

Willkommen zu unserem **exklusiven Neubauprojekt** in einer ruhigen Nebenstraße Wiens mit **16 hochwertigen Eigentumswohnungen sowie einem Geschäftslokal**. Diese Wohnungen bieten Singles, Anlegern und Familien gleichermaßen ein perfektes Zuhause, mit einer Auswahl von 1 bis 4 Zimmern für ein vielfältiges Wohnkonzept.

**Architektonisches Konzept:** Das Objekt besteht aus zwei Bauteilen, wobei die meisten Wohneinheiten eine eigene Außenfläche besitzen.

Alle Dachgeschoßwohnungen sowie das Townhouse sind mit großzügigen Dachterrassen ausgestattet.

**Materialien und Technik:** Hochwertige und Umweltfreundliche Materialien, moderne ALU-Kunststoff Fenster und Luft-Wasser-Wärmepumpe für Heizung, Warmwasser und Kühlung sorgen für erstklassigen Komfort und reduzieren den CO2 Fußabdruck des Gebäude erheblich.

#### **Besondere Highlights:**

- Massive Ziegel-Bauweise
- Umweltfreundliche Glaswolle für optimale Dämmung und Nachhaltigkeit
- Luft-Wasser-Wärmepumpe mit PV-Unterstützung für niedrigsten Energieverbrauch
- Komfortable Ausstattung mit Fußbodenheizung und Handtuchtrockner in den Badezimmern
- Fenster mit 3-fach-Isolierverglasung und UV-Schutz
- Wohnungseingangstüren für maximale Sicherheit und Brandschutz
- Effiziente Energieausnutzung mit niedrigem Heizwärmebedarf
- Klimatisierung für ganzjährigen Komfort

- Ab dem 1.OG ist eine Vorbereitung für die Split Geräte in jedem Wohnraum vorhanden
- Jeder Garagenplatz verfügt über eine "Wallbox" Elektroladestation
- Die Wohnung sind mit einer Videogegensprechanlage ausgestattet

Schlüsselfertiges Paket: Jede Wohnung wird mit einem hochwertigen Schlüsselfertig-Paket ausgestattet, das höchsten Ansprüchen an Qualität und Design gerecht wird. Die Ausstattung umfasst elegante Dielenböden, die einen Hauch von Luxus verleihen, sowie exquisit gestaltete Sanitäranlagen, die Komfort und Eleganz vereinen. Darüber hinaus zeichnen sich die Badezimmer durch erstklassige Fliesen aus, die eine harmonische Atmosphäre schaffen und den zeitlosen Stil der Wohnungen unterstreichen.

**Freiflächen und Ausstattung:** Ein kleiner Kinderspielplatz und eine Eigengartenzone zwischen den Gebäuden bieten zusätzlichen Freiraum. Die Tiefgarage mit 9 PKW-Stellplätzen, Abstellräumen für Fahrräder und Kinderwagen sowie Technik- und Erschließungsräumen im Untergeschoss bieten maximalen Komfort.

Ein Garagenplatz kostet EUR 30.000,--

Die kalkulierten Betriebskosten für Garagenplätze belaufen sich auf: 22,40 € pro Monat, Brutto

Die kalkulierten Betriebskosten für die Wohneinheiten belaufen sich auf: 2,11€/m² und Monat, inkl. der Rücklage und zzgl. Ust.

Auf das wirtschaftliche Naheverhältnis zur Verkäuferin wird hingewiesen. Abweichungen von den Plänen und Änderungen sind vorbehalten! Die gezeigten Fotos sind mit KI-Software bearbeitet, und stammen von den beiden Musterwohnungen in diesem Haus. Bitte orientieren Sie sich zunächst am Plan.

Die Wohnungen werden ohne Küche übergeben.

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 Ing. Nicolas Putzlager unter der Mobilnummer +43 660 302 61 70 und per E-Mail unter putzlager@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 <250m Apotheke <500m Klinik <1.750m Krankenhaus <1.750m

#### Kinder & Schulen

Schule <750m Kindergarten <250m Universität <5.000m

#### Höhere Schule <4.500m

## **Nahversorgung**

Supermarkt <500m Bäckerei <1.500m Einkaufszentrum <1.000m

## Sonstige

Geldautomat <500m Bank <1.500m Post <1.500m Polizei <1.500m

#### Verkehr

Bus <250m U-Bahn <750m Straßenbahn <2.750m Bahnhof <500m Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap