

**| NEUWERTIGE WOHNUNG MIT LOGGIA IM 3.STOCK |  
NÄHE FH TECHNIKUM | U6 DRESDNER STRASSE |  
TG-PLATZ VERFÜGBAR |**



**Objektnummer: 1151465**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| Adresse                       | Marchfeldstraße      |
| Art:                          | Wohnung              |
| Land:                         | Österreich           |
| PLZ/Ort:                      | 1200 Wien            |
| Baujahr:                      | 2017                 |
| Alter:                        | Neubau               |
| Wohnfläche:                   | 45,00 m²             |
| Nutzfläche:                   | 45,00 m²             |
| Zimmer:                       | 2                    |
| WC:                           | 1                    |
| Heizwärmebedarf:              | B 30,48 kWh / m² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,80               |
| Gesamtmiete                   | 1.099,00 €           |
| Kaltmiete (netto)             | 909,92 €             |
| Kaltmiete                     | 999,09 €             |
| Betriebskosten:               | 89,17 €              |
| USt.:                         | 99,91 €              |
| Provisionsangabe:             |                      |

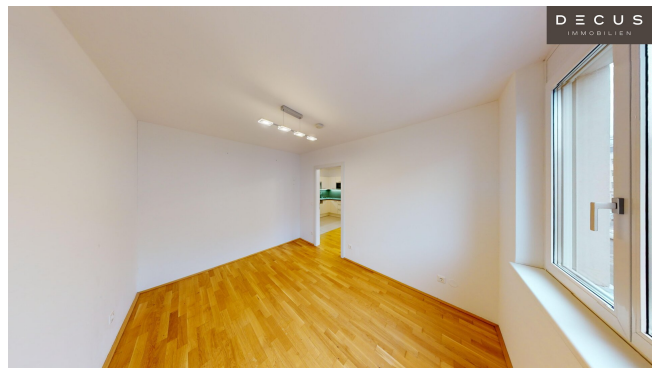
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

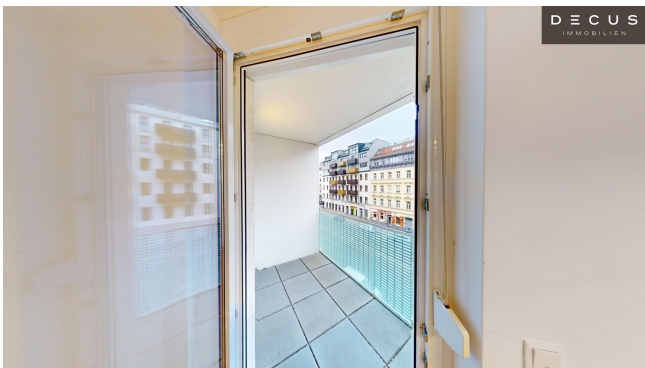


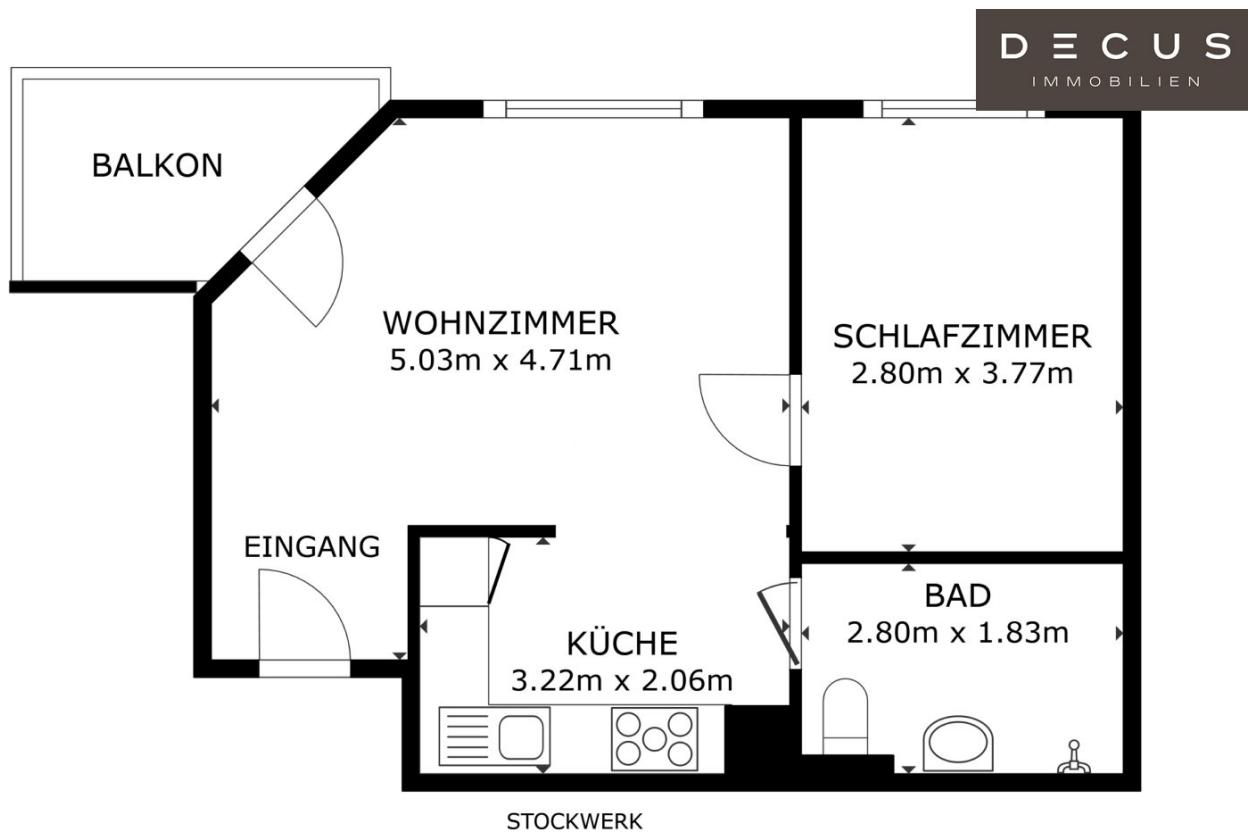
**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12









STOCKWERK

BRUTTOINNENRAUM  
STOCKWERK 42.1 m<sup>2</sup>  
AUSGELASSENE FLÄCHE : BALKON 4.3 m<sup>2</sup>  
INSGESAMT : 42.1 m<sup>2</sup>  
ANGABEN OHNE GEWÄHR

 Matterport

# Objektbeschreibung

## Modernes 2-Zimmer-Apartment mit Loggia und Top-Lage in der Marchfeldstraße

Dieses gut geschnittene 2-Zimmer-Apartment im 3. Liftstock eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2017 bietet auf 41 m<sup>2</sup> Wohnfläche plus 4 m<sup>2</sup> Loggia höchsten Wohnkomfort. Die westseitige Ausrichtung sorgt für helle Räume und eine angenehme Abendsonne, die Sie entspannt auf Ihrer Loggia genießen können. Ein außenliegender Sonnenschutz sorgt zudem für angenehme Temperaturen an heißen Tagen.

### Highlights der Wohnung:

- Helle Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche
- Gemütliches Schlafzimmer
- Hochwertige Fußbodenheizung in allen Räumen
- Außenliegender Sonnenschutz für optimalen Komfort
- Moderne Bauweise und energieeffiziente Ausstattung

### Zusätzlich:

Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus kann für 130€ brutto pro Monat angemietet werden.

VERFÜGBARKEIT: AB DEZEMBER 2025

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 Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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-, 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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m

Apotheke <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <750m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <500m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <250m

Post <500m

Polizei <250m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap