

Luxuriöse Maisonette in 1210 Wien: Erstbezug mit Garten, Balkon und Kamin!



Objektnummer: 1151817

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walkerasse
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1210 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	137,35 m ²
Zimmer:	6
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Gesamtmiete	3.400,32 €
Kaltmiete (netto)	2.795,20 €
Kaltmiete	3.091,20 €
Betriebskosten:	296,00 €
USt.:	309,12 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Claudia Resch

DECUS Immobilien
Kärntner Straße 39/1
1010 Wien

D E C U S
IMMOBILIEN

T +43 699 170 56 27
H +43 699 170 56 27
F +43 1 35 600 10

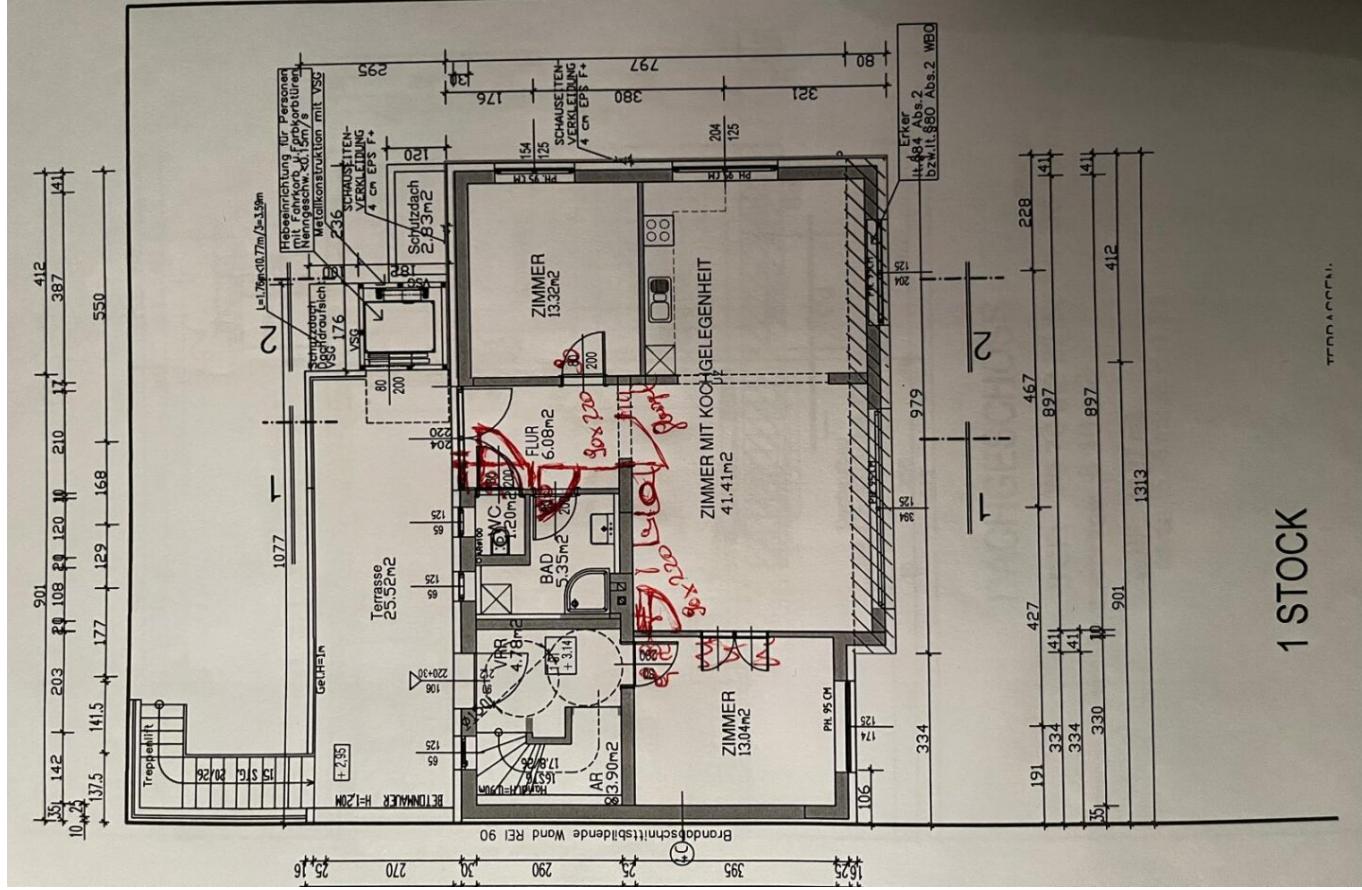
Gerne stehe ich Ihnen
Verfügung.

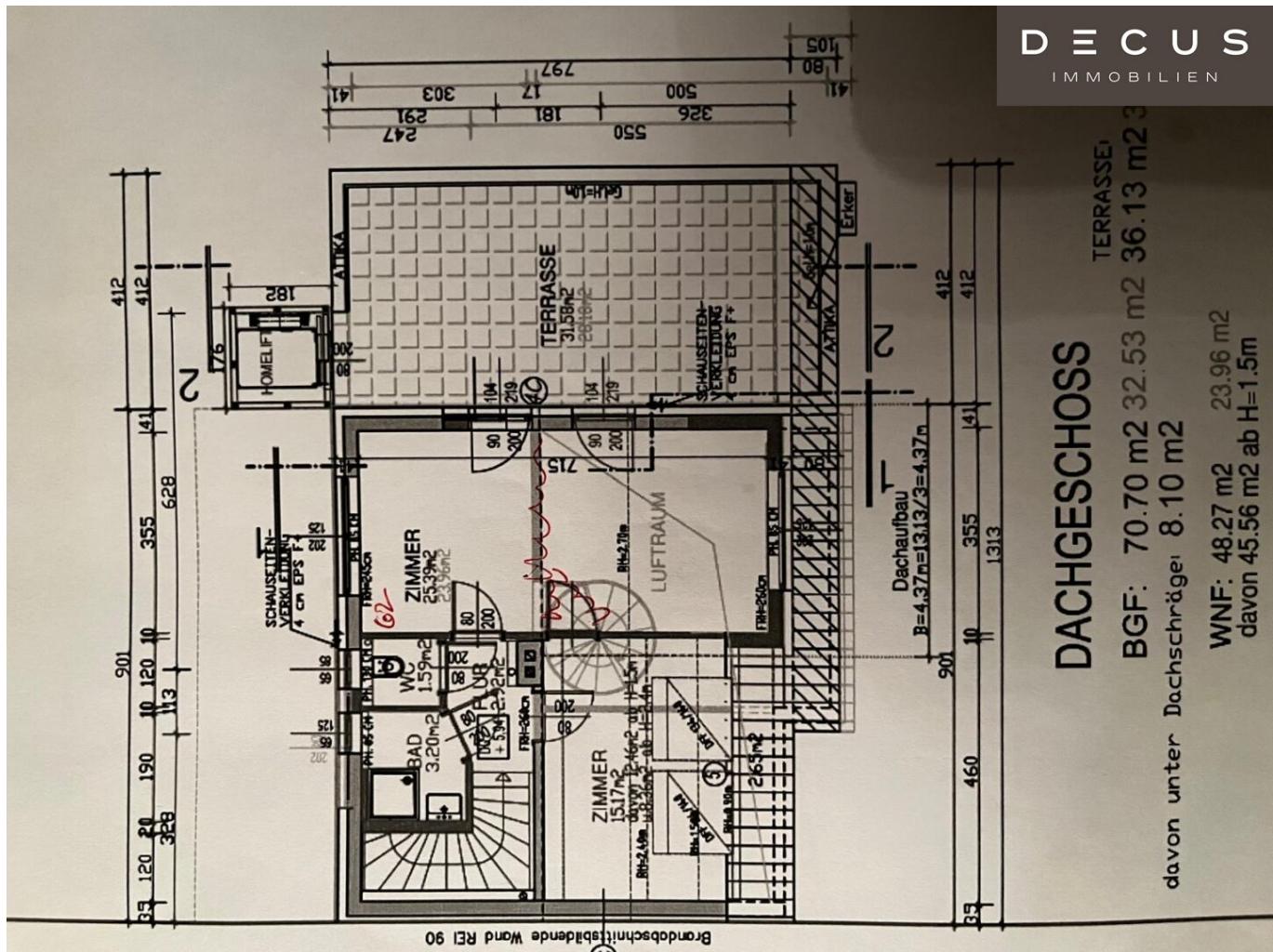
ermin zur





1 STOCK





DACHGESCHOSS

BGF: 70.70 m2 32.53 m2 36.13 m2 3

anschräge! 8,10 m²

WNF: 48.27 m² 23.96 m²
davon 45.56 m² ab H=1.5m

Objektbeschreibung

Traumhafte Maisonette-Wohnung zum Wohlfühlen für die ganze Familie im 21.Bezirk

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause! Diese beeindruckende Rohbau-Maisonette-Wohnung in Wien bietet Ihnen nicht nur ein modernes und stilvolles Wohnambiente, sondern auch eine perfekte Lage für Familien.

Mit einer großzügigen Fläche von ca. 138 m² und insgesamt 6 Zimmern ist diese Wohnung ideal für Familien oder all jene, die viel Platz zum Entfalten benötigen. Die lichtdurchfluteten Räume und der durchdachte Grundriss schaffen eine harmonische Atmosphäre, in der Sie sich sofort wohlfühlen werden.

Die Wohnung befindet sich in der 1. Etage und überzeugt mit einem durchdachten Grundriss, dass keine Wünsche offenlässt. Genießen Sie den Blick ins Grüne von Ihrem Balkon oder der Terrasse aus – hier können Sie entspannen und die Natur direkt vor Ihrer Tür erleben.

Der Garten steht Ihnen ebenfalls zur Verfügung und bietet eine perfekte Möglichkeit für gesellige Abende oder ungestörte Stunden im Freien.

Ausstattung:

Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme. Die Luftwärmepumpe sorgt für eine nachhaltige und effiziente Energieversorgung.

Kaminanschluss

Wohnküche mit allen Anschlüssen vorhanden

Mit zwei WCs und zwei Bädern wird der Alltag hier zum reinsten Vergnügen – kein Gedränge mehr am Morgen.

Außenjalousien

Terrasse - Eingangsbereich 25,52 m²

Balkon im Dachgeschoß mit einer Größe von 31,58 m²

Miete:

Miete € 3.400,-- incl. BK

Kaution: 4 Monatsmieten

Erleben Sie modernes Wohnen in Wien und lassen Sie sich von diesem einzigartigen Angebot begeistern! Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und entdecken Sie Ihr neues Zuhause, das Ihnen nicht nur Raum zum Leben bietet, sondern auch Lebensqualität in einer der schönsten Städte Europas.

Hinweis gemäß Energieausweisvorlagegesetz: Ein Energieausweis wurde vom Eigentümer bzw. Verkäufer, nach unserer Aufklärung über die generell geltende Vorlagepflicht, sowie Aufforderung zu seiner Erstellung noch nicht vorgelegt. Daher gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. Wir übernehmen keinerlei Gewähr oder Haftung für die tatsächliche Energieeffizienz der angebotenen Immobilie.

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 **Frau Claudia Resch** unter der Mobilnummer **+43 699 170 56 271** und per E-Mail unter **resch@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-, 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 <1.000m
Apotheke <1.500m
Klinik <1.500m
Krankenhaus <2.000m

Kinder & Schulen

Schule <750m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

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

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.000m

Polizei <1.750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <1.500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap