| FREIFLÄCHE | ERSTBEZUG | TOP-NEUBAU

Objektnummer: 1140337

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

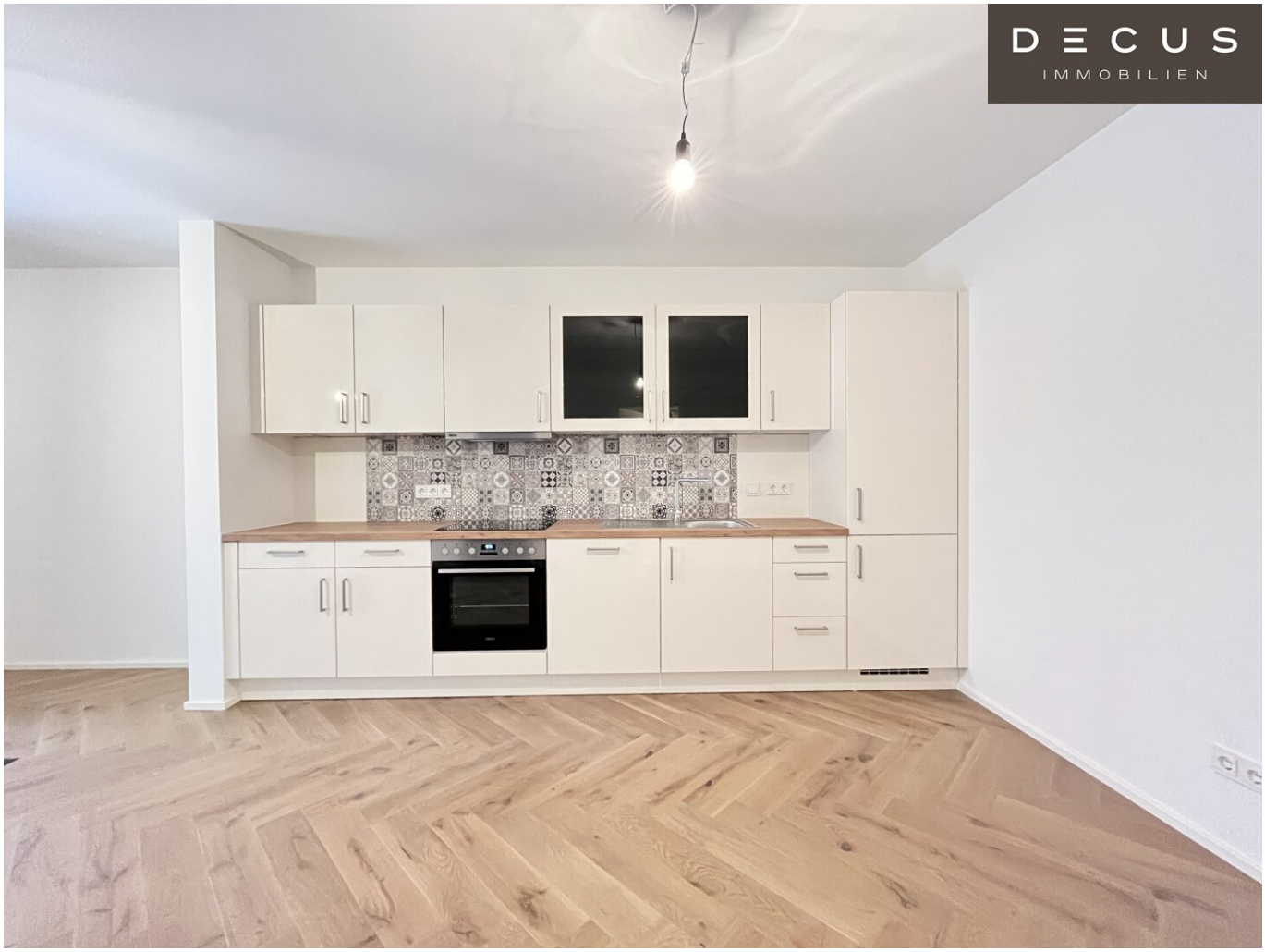
Adresse	Wurlitzergasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1160 Wien
Baujahr:	2022
Wohnfläche:	44,93 m²
Nutzfläche:	54,28 m²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 34,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,75
Gesamtmiete	965,90 €
Kaltmiete (netto)	820,04 €
Kaltmiete	891,82 €
Betriebskosten:	67,72 €
Heizkosten:	57,75 €
USt.:	16,33 €

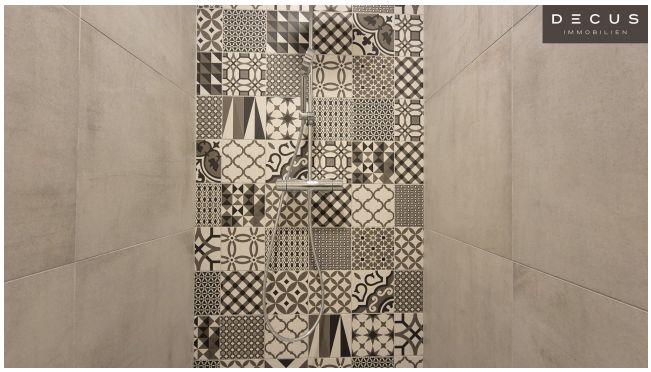
Provisionsangabe:

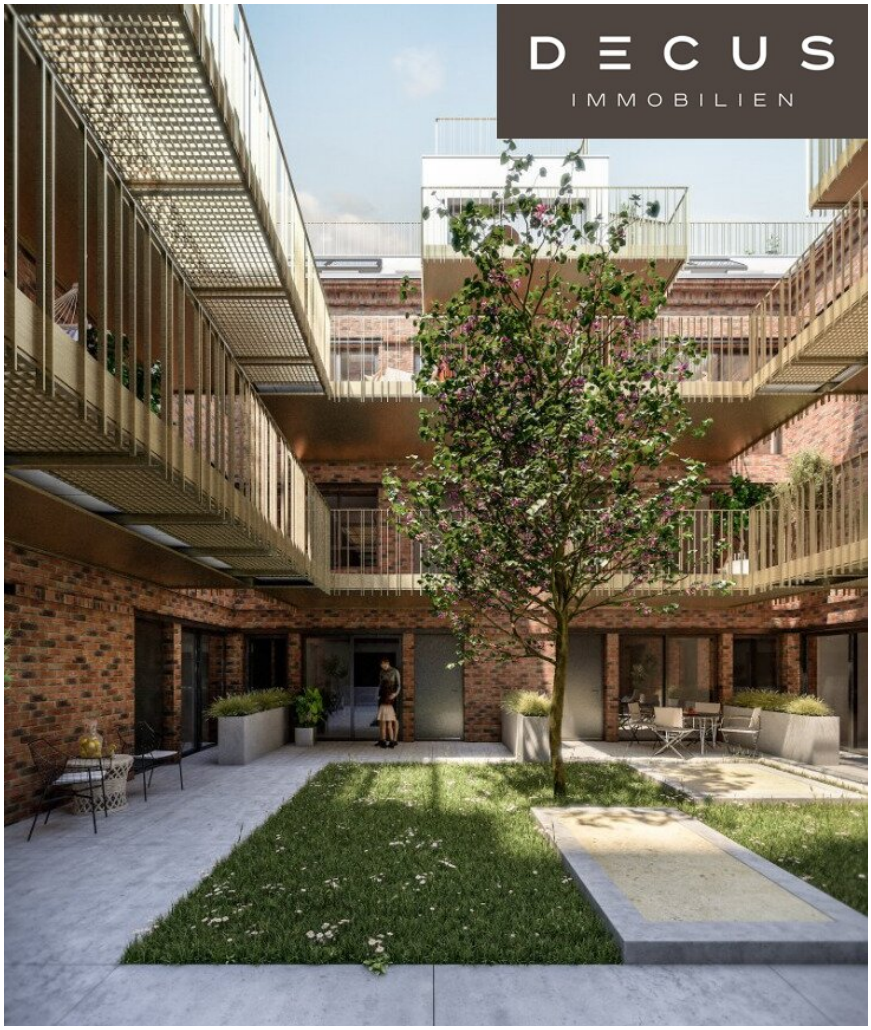
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Nicolas Putzlager



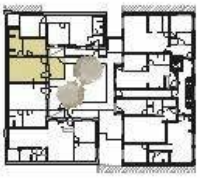



DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN
W53

DECUS
IMMOBILIEN

Wurlitzergasse 53
1160 Wien
www.wurlitzer53.at



10G

TOP 14
Hoftrakt

Wohnnutzfläche	44,93 m²
Freifläche	9,35 m²

N

M 1:100

planraum

Objektbeschreibung

RAUMAUFTEILUNG DER TOP 14

1 Wohnzimmer

1 Schlafzimmer

Balkon (Osten)

Badezimmer/WC

Die Raumaufteilung und das Wohnhaus.

Die Grundrisse der Wohnungen sind sehr gut aufgestellt und bieten Ihnen stilvolle Lebensräume.

Im begrünten Innenhof finden Sie Hoftraktwohnungen in Backstein-Optik.

Davor liegt der Neubautrakt mit Wohneinheiten zum Hof sowie zur Wurlitzergasse hin.

Zu Ihrer schönen und modernen Wohnung gelangen Sie schnell und bequem über den vorderen Hauseingang.

Mit dem Personenaufzug gelangen Sie schleunigst in das jeweilige gewünschte Stockwerk.

Einen Fahrradabstellraum sowie Kinderwagenabstellräume finden Sie im Kellergeschoss, der Müllraum liegt im Erdgeschoss.

Der Weg in den Hof und zum zweiten Trakt wird mit schönem Naturstein ausgeführt.

Das Objekt und die Ausstattung.

Das Objekt wird mittels Gas-Zentralheizung versorgt und die Wärme wird über die Fußbodenheizung an die Räume abgegeben. Die Steuerung erfolgt über den Raumthermostat und im Badezimmer finden Sie einen separat gesteuerten Handtuchtrockner.

Die Heizkostenabrechnung erfolgt individuell und verbrauchsabhängig pro Wohneinheit.

Außenliegender Sonnenschutz als Markisetten auf allen vertikalen Fenstern und bei allen Balkon- und Terrassentüren bietet Ihnen Schutz vor heißen Tagen. Dieser wird durch einen elektrischen Taster an der Innenwand betätigt.

Ein qualitativ hochwertiger Fertigparkett in Eiche im Fischgrätmuster (geölt, gefast und gebürstet) liegt in den Wohn- und Schlafräumen auf.

Edle Fliesen finden Sie in den Sanitärräumen.

Auf die Freiflächen gelangen Sie über manuelle Schiebetüren.

Die Wohnungseingangstüre ist einbruchssicher und wird der Klasse WK2 eingeordnet.

Ergänzt wird die Wohnung durch eine Videosprechanlage, damit Sie Ihre Gäste bequem empfangen und Ihnen die Hauseingangstür öffnen können.

Die Balkone/Terrassen werden baulich von den anderen Freiflächen abgetrennt durch Stabstahlgeländer.

In jedem Wohn- und Schlafraum finden Sie Satellitenanschlüsse und Leerverrohrungen der Datendosen. Jede Wohnung erhält einen Unterputz-Verteiler für Medien mit Steckdose - situiert im Vor- bzw. Abstellraum. Damit können die Multimedia-Leerdosen im Auftrag des Eigentümers durch die Versorgungsunternehmen wahlweise mit Telefon, Telekabel oder Internet-Anbindungen installiert werden.

Einen Link zur Projekt-Website finden Sie hier: www.wurlitzer53.at

Die Lage.

Das Projekt liegt am Rande des Wiener Waldes, welcher für Freizeitaktivitäten und zur Erholung einlädt.

Die öffentliche Anbindung kann als gut bezeichnet werden mit der Ubahnstation „U3 Ottakring“ und dem Bahnhof „Wien Ottakring“. Mit der S45 gelangen Sie zu „Wien Handelskai“ und erreichen hier weitere Züge sowie die U6-Linie. Bei „Wien Heiligenstadt“ steht Ihnen die U4-Linie zur Verfügung. Die Straßenbahnlinie 2 sowie der Bus 10A liegen quasi unmittelbar vor Ihrer Haustür. Weiters gibt es die Straßenbahnlinien 9, 43 und 44 sowie die Buslinien N43, 42A, 45A, 46A und 46B. Mit dem Auto gelangen Sie in 20 Minuten in die Wiener Innenstadt.

Die medizinische Versorgung wird durch das Wilhelminenspital und durch die Baumgartner Höhe gedeckt.

In der Nähe finden Sie mehrere schulische Einrichtungen: KunstModeDesign-Schule "Herbststraße", Höhere Graphische Bundes-Lehr- und Versuchsanstalt, Universitätssportzentrum und GRG15 Schmelz, HTL Wien West, Medizinische Universität Wien, HLMW9 Michelbeuern.

Zur sportlichen Ertüchtigung bietet sich das Kongreßbad an und auch das Fitnessstudio "Fitinn" liegt östlich in nur 5 bis 10 Gehminuten.

Beim verwendeten Bildmaterial handelt es sich teilweise um Beispielmaterial. Die angegebenen Betriebskosten sind derzeit lediglich kalkuliert, eine Vorschreibung liegt bei diesem Projekt kurz vor Fertigstellung noch nicht vor. Es kann bei den Betriebskosten zu geringfügigen Änderungen kommen.

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 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.

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 <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige
Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <500m

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <750m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <750m
Autobahnanschluss <4.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap