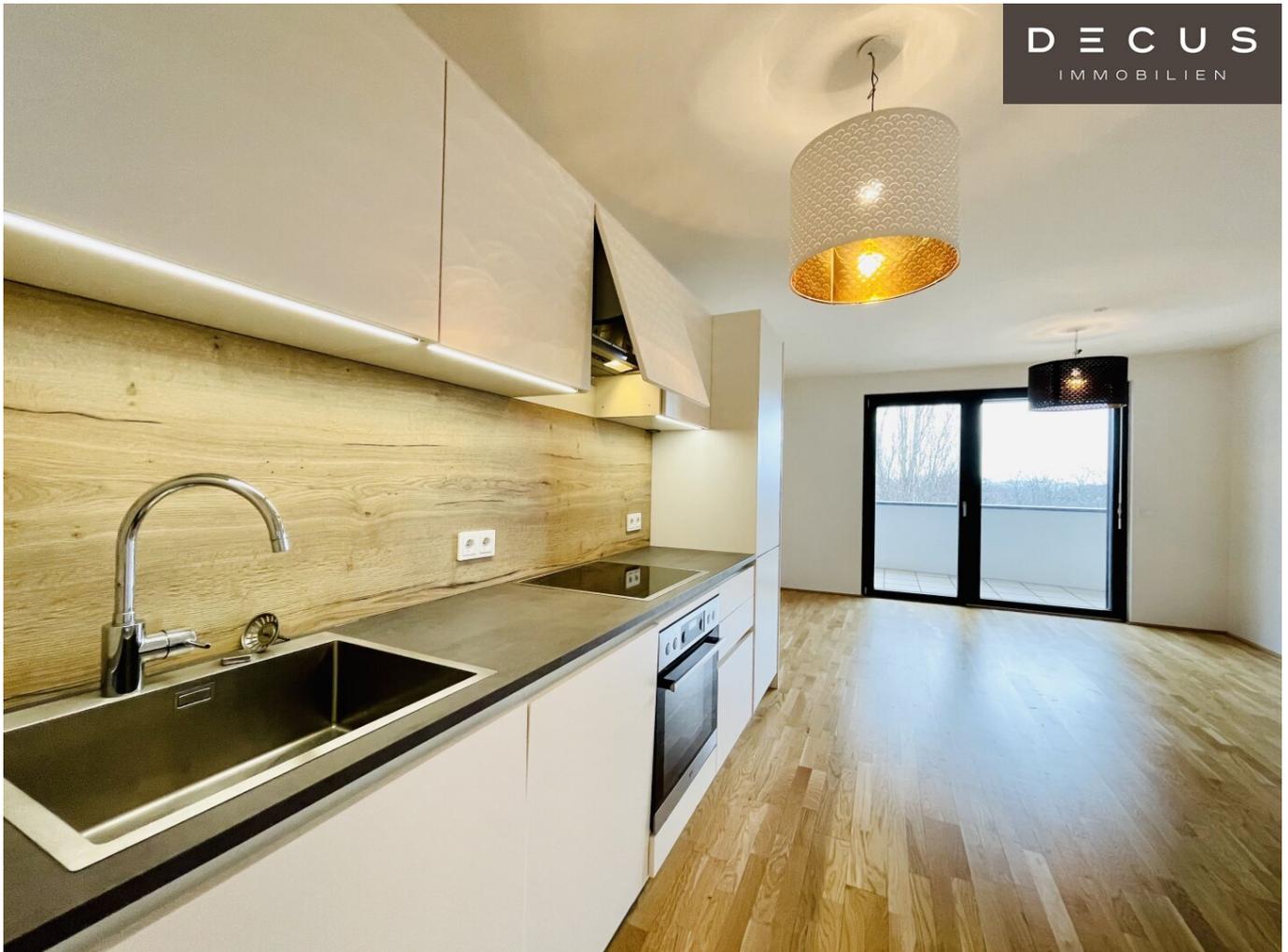


**+ MIT TIEFGARAGE + SAUNA IM HAUS!! + NEUBAU
2-ZIMMER WOHNUNG + MIT SÜD-TERRASSE UND
GRÜNBLICK**



Offene Wohnküche

Objektnummer: 1140387

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

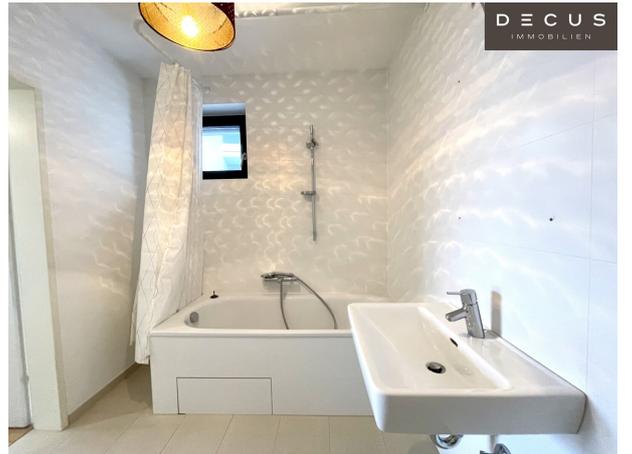
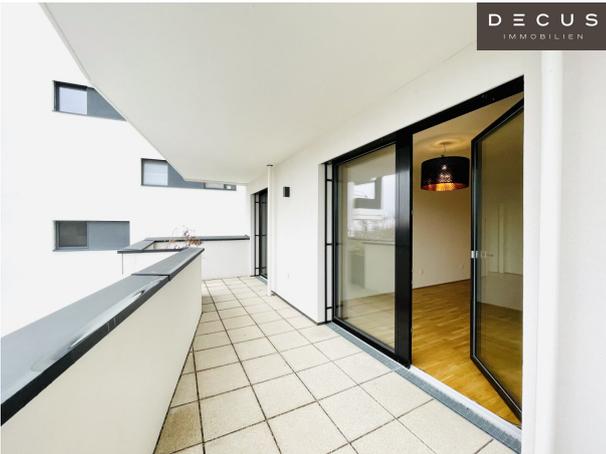
Zahlen, Daten, Fakten

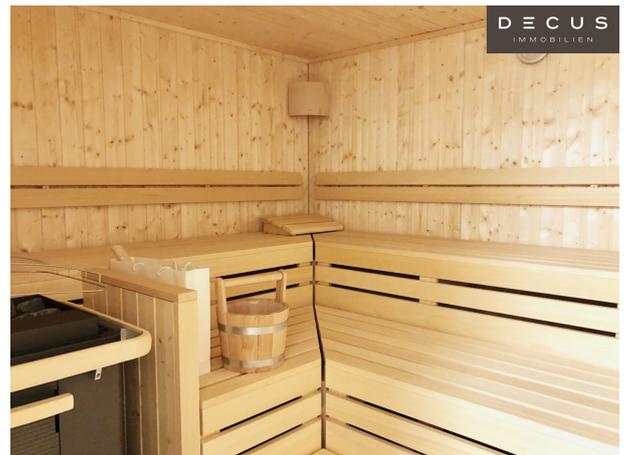
Adresse	Zelda Kaplan Weg
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1100 Wien
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	55,78 m ²
Nutzfläche:	60,78 m ²
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Heizwärmebedarf:	A+ 23,56 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,81
Gesamtmiete	1.081,25 €
Kaltmiete (netto)	820,00 €
Kaltmiete	982,95 €
Betriebskosten:	162,95 €
USt.:	98,30 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



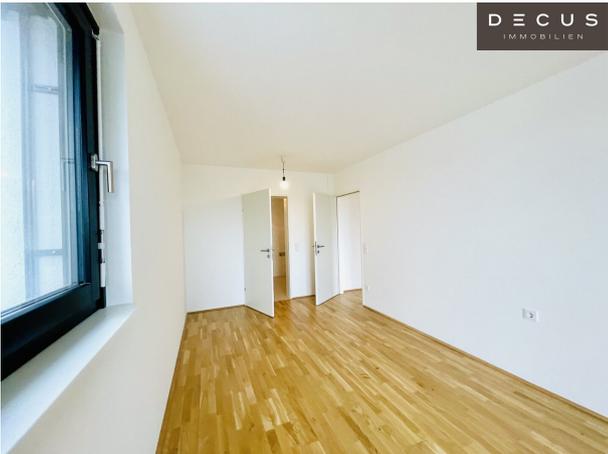




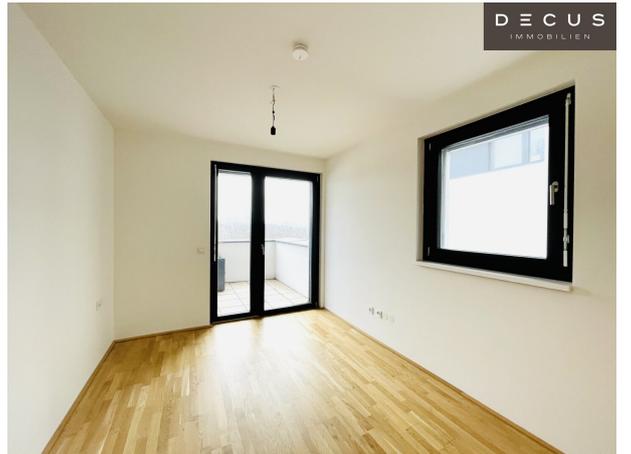
DECUS
IMMOBILIEN



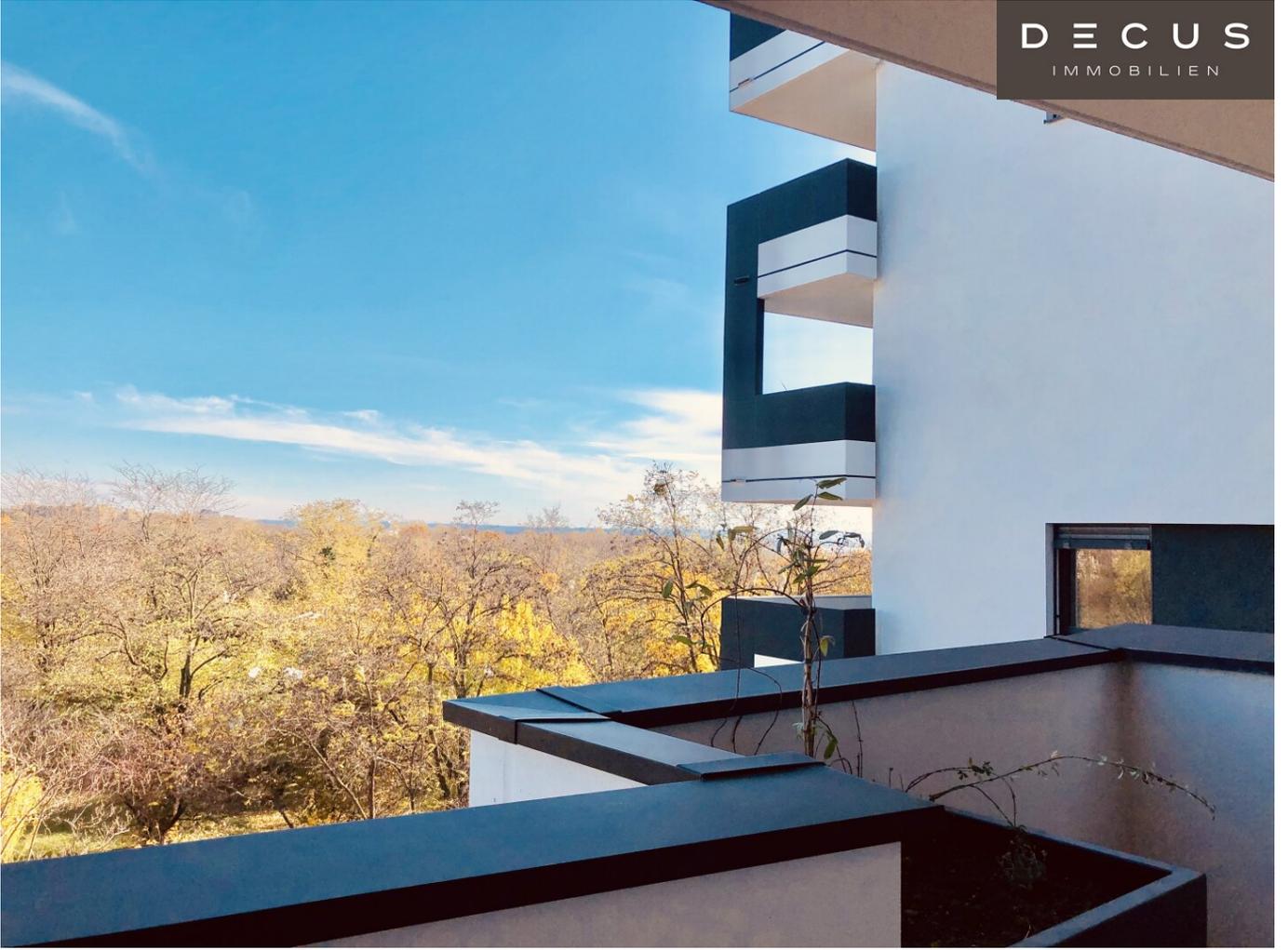
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

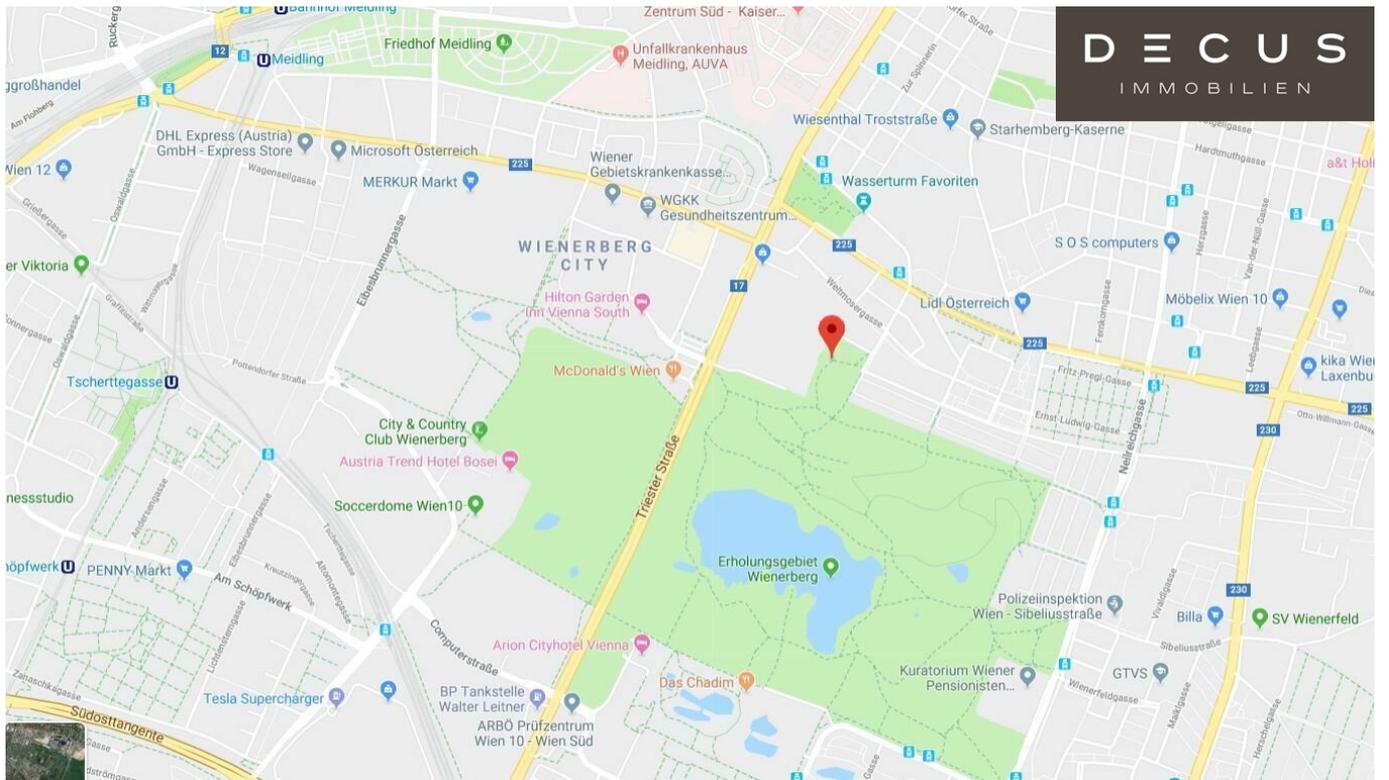


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN





Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine traumhaft helle und moderne 2 Zimmer Wohnung - mit ca. 11 m2 Süd-Terrasse und superschönem Grünblick!

Mit Baujahr 2019 befindet sich die Wohnung in einem einwandfreien Zustand und wurde zudem auch neu ausgemalt.

- Tiefgaragenplatz im Haus möglich
- Hauseigene Sauna und Fitnessraum zur Mitbenützung
- Fahrradabstellraum
- Einlagerungsräume
- Gemeinschafts - Party -/ Veranstaltungs- / Seminarraum - separat buchbar für private Veranstaltungen
- Gemeinschaftsdachterrasse

Die Wohnung wird gemeinsam mit einem Stellplatz in der hauseigenen Tiefgarage vermietet! Direkt mit Lift befahrbar.

Raumaufteilung

Die Wohnung befindet sich im 4. Liftstock:

- sämtliche Stockwerke im Haus sind mit dem Lift zu erreichen (Keller, Garage)
- Vorraum mit Abstellraum, Gäste WC mit Waschbecken
- Offener Wohnraum mit vollausgestatteter EWE - Küche und Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit Badezimmer en Suite und eigenem Zugang zur Terrasse

Ausstattung

- Terrasse südseitig mit Grünblick auf den Otto - Benesch Park ca. 11,45 m2
- EWE - Küche - voll ausgestattet mit AEG Geräten - elegante Fronten in Matt - Weiß

- Ceran Kochfeld, Geschirrspüler, großer Kühlschrank, großer Gefrierschrank
- Badezimmer en suite - mit Badewanne, Handtuchheizung und Waschmaschinenanschluss
- SAT - ANLAGEN für A1 und UPC

Lage und Umgebung:

Bars, Restaurants und Kino im benachbarten Business Park Vienna.

Top-Verkehrsanbindung - mit PKW sowie mit den Öffis! Der Stefan Fadinger Platz mit der Straßenbahnlinie 1 befindet sich nur ca. 5 Gehminuten entfernt. In Ca. 20 Min Fahrtzeit gelangt man direkt in den 1. Bezirk Oper!

Für Shoppingtouren bietet sich die Shopping City Süd an, die über die A2 in nur sieben Minuten mit dem Auto erreichbar ist (öffentlich in ca. 20 Minuten).

In unmittelbarer Nähe: Supermarkt, Apotheke, Drogeriemarkt, Tankstelle, McDonalds. Eine Vielzahl an Schulen und Vergnügungen, wie der Wienerbergteich, Wasserturm, mehrere Parks und Spielplätze etc. runden das Angebot speziell für Kinder ab.

Informationen und Besichtigung:

Für weitere Informationen stehen ich Ihnen gerne mobil unter **+43 660 74 55 917** sowie via E-Mail an **joven@decus.at** zur Verfügung.

DECUS IMMOBILIEN GmbH

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 Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@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 Pfandrechteintragungsgebühren 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-/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 <750m

Apotheke <750m

Klinik <750m

Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <750m

Kindergarten <250m

Universität <1.750m

Höhere Schule <1.750m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <1.250m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <1.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap