# | TOP-NEUBAU | ERSTBEZUG | WÄRMEPUMPE

**Objektnummer: 1140339**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|---|---|
| Adresse | Gartenheimstraße |
| **Art:** | Wohnung |
| **Land:** | Österreich |
| **PLZ/Ort:** | 1220 Wien |
| **Baujahr:** | 2024 |
| **Alter:** | Neubau |
| **Wohnfläche:** | 54,09 m² |
| **Nutzfläche:** | 92,75 m² |
| **Zimmer:** | 2 |
| **Bäder:** | 1 |
| **Garten:** | 38,66 m² |
| **Heizwärmebedarf:** | B 32,40 kWh / m² * a |
| **Gesamtenergieeffizienzfaktor:** | A+ 0,69 |
| **Kaufpreis:** | 315.000,00 € |

**Provisionsangabe:**

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

**Jasmin Heida**

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien

T +43 660 850 78 07

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

DECUS
IMMOBILIEN

# Objektbeschreibung

**Modernes Neubau-Wohnprojekt**

- 36m²-56m²
- Freiflächen
- effiziente Wärmepumpe
- Fußbodenheizung

**Architektur und Design:** Das Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen und präsentiert eine moderne Architektur, die sich nahtlos in die Umgebung einfügt. Große Fensterfronten sorgen für helle und einladende Wohnräume, während hochwertige Materialien und zeitgemäße Details ein ansprechendes Wohnerlebnis bieten.

**Informationen zum Objekt und Ausstattung:** Die 8 Einheiten variieren in Größe von **36m² bis 56m²** und bieten eine Vielzahl von Grundrissoptionen, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Jede Wohnung ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt. **Parkettböden in den Aufenthaltsräumen** verleihen den Wohnungen ein modernes Ambiente, während **Fliesen in den Sanitärräumen** für eine zeitgemäße Optik und einfache Wartung sorgen. Eine **effiziente Wärmepumpe** sorgt für eine nachhaltige und kostengünstige Heizung. Ein Fahrradabstellraum bietet praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten für Fahrräder. Ein Aufzug ist vorhanden, um einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen zu gewährleisten.

Nahezu jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen, sei es ein **Balkon, eine Terrasse oder ein Garten**, die einen Rückzugsort im Freien bieten und eine idyllische Umgebung für Entspannung und Erholung schaffen.

**Preise und Verfügbarkeit:** Die Preise für diese exklusiven Wohnungen beginnen **ab 199.000 €** und bieten eine attraktive Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Die Immobilien sind bald verfügbar und bieten eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in eine der begehrtesten Gegenden von Wien.

**Lage:** Das Gebäude befindet sich in einer begehrten Lage im 22. Bezirk von Wien, Essling, die für ihre ruhige Umgebung und die Nähe zu einer Vielzahl von Annehmlichkeiten bekannt ist. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen.

Es stehen Ihnen die Buslienien 98A, 99A, 99B und 88B zur Verfügung. Die U-Bahnlinie **U2 erreichen Sie damit in rd. 5-10 Minuten**

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 **Frau  Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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 <250m
Klinik <2.250m
Krankenhaus <4.750m

**Kinder & Schulen**
Schule <250m
Kindergarten <500m
Universität <500m
Höhere Schule <1.750m

**Nahversorgung**
Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m
Einkaufszentrum <2.000m

**Sonstige**
Geldautomat <2.500m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <2.000m

**Verkehr**

Bus <250m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <3.500m
Bahnhof <2.000m
Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap