

ÖKOLOGIE TRIFFT LUXURÖSEN WOHNKOMFORT



Objektnummer: 1144646

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Verbandsweg 43-45
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Baujahr:	2025
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	109,18 m ²
Nutzfläche:	408,74 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	214,71 m ²
Heizwärmebedarf:	B 36,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,64
Gesamtmiete	2.424,43 €
Kaltmiete (netto)	1.985,00 €
Kaltmiete	2.204,03 €
Betriebskosten:	219,03 €
USt.:	220,40 €
Provisionsangabe:	

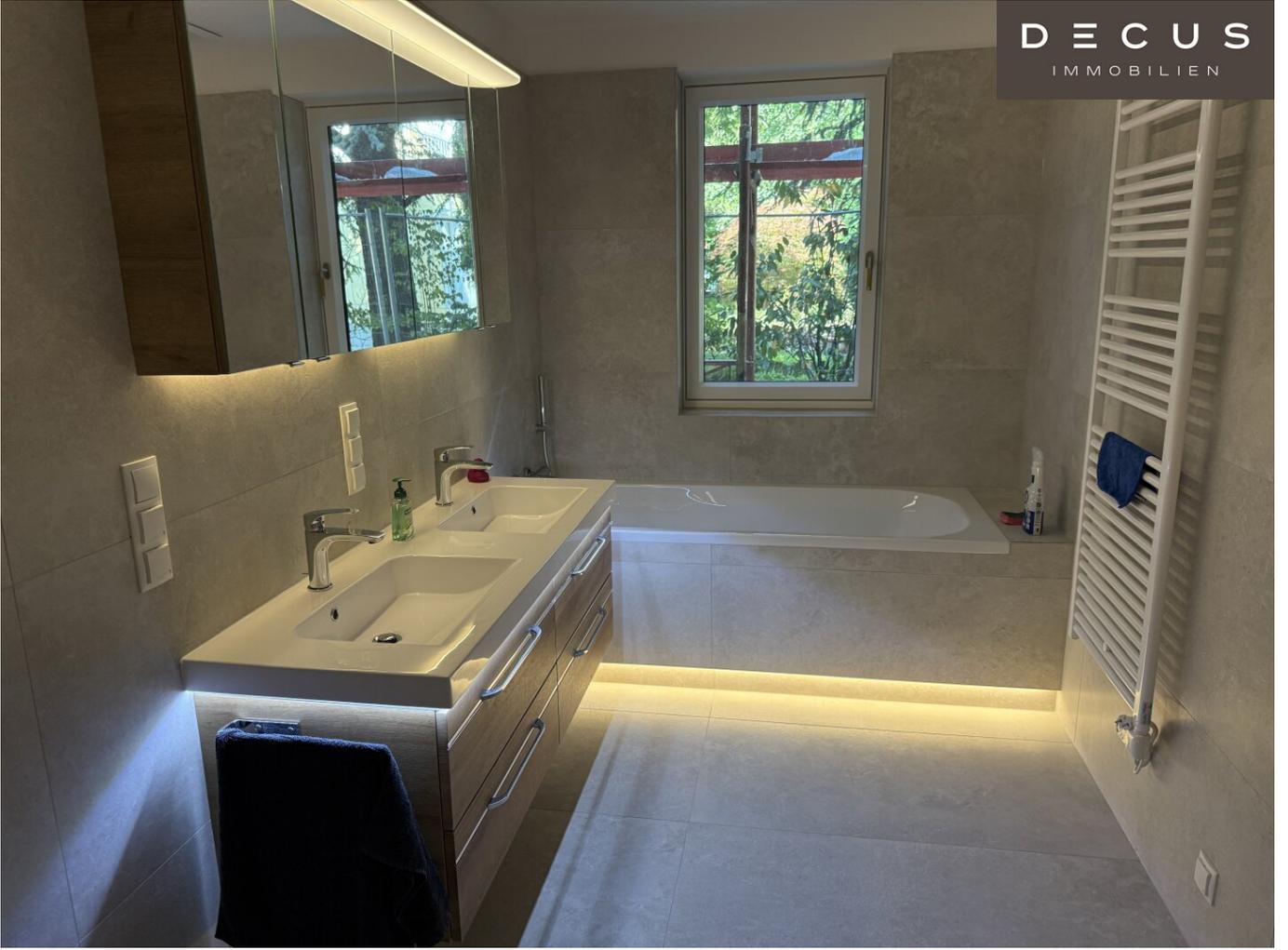
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Mag. Günther Richard Wohlgenannt

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1 T 12
1010 Wien

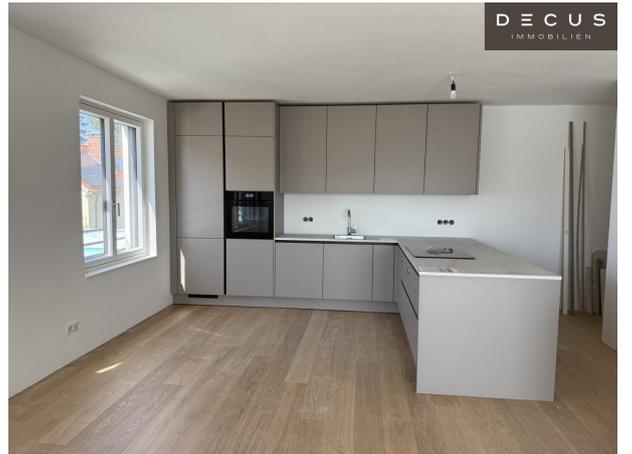
DECUS
IMMOBILIEN

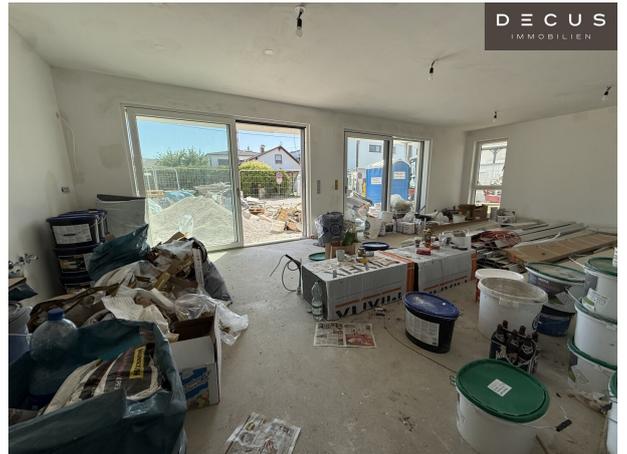


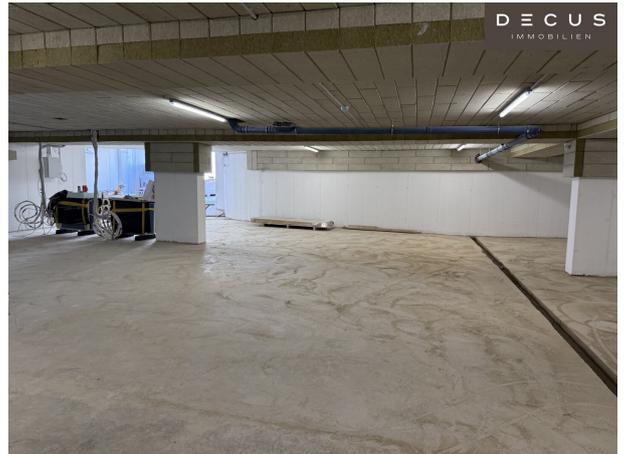
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN







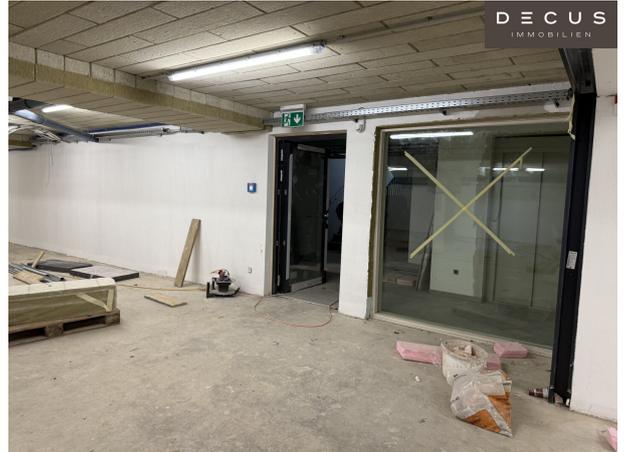
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

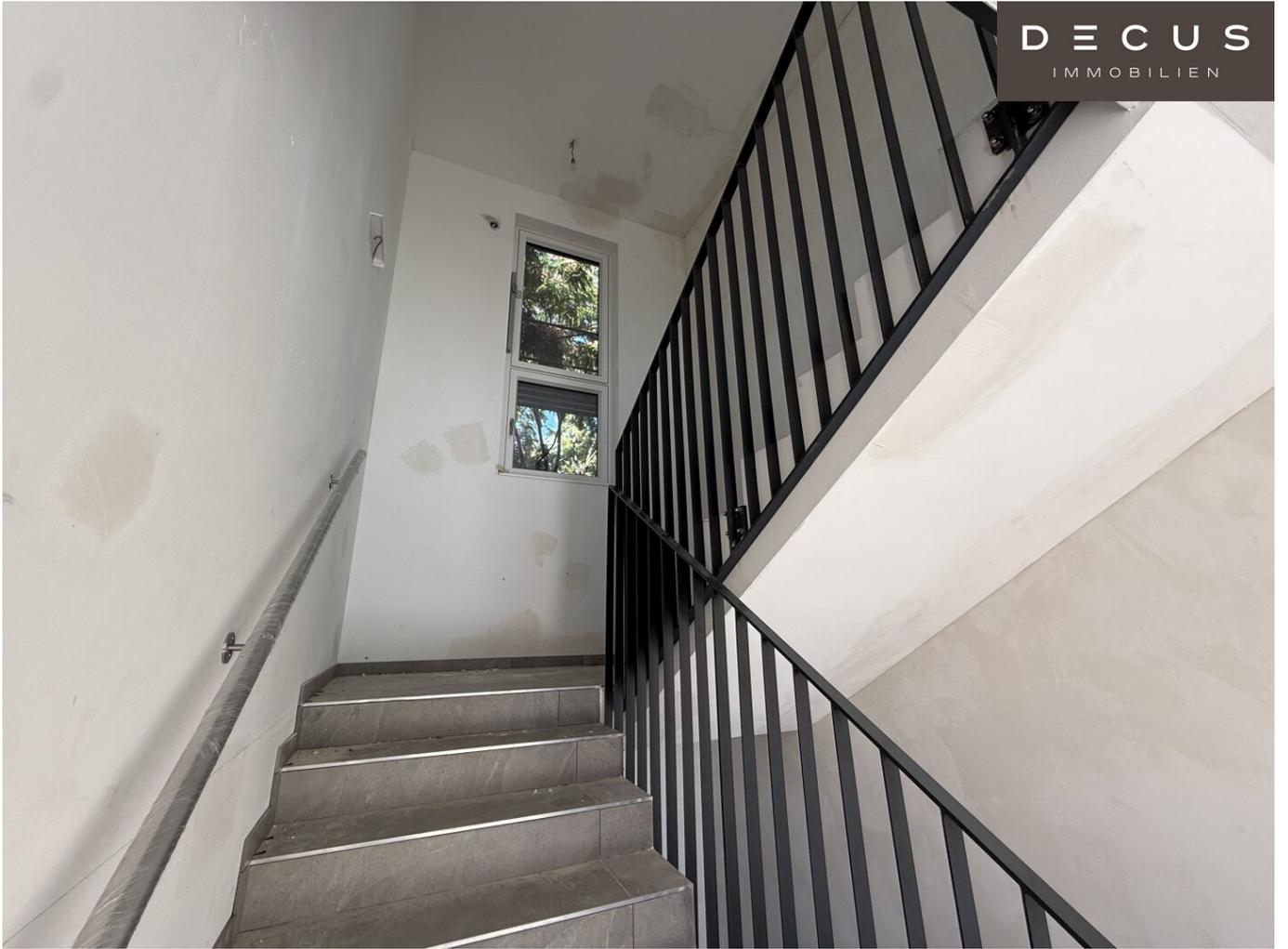


DECUS
IMMOBILIEN





DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



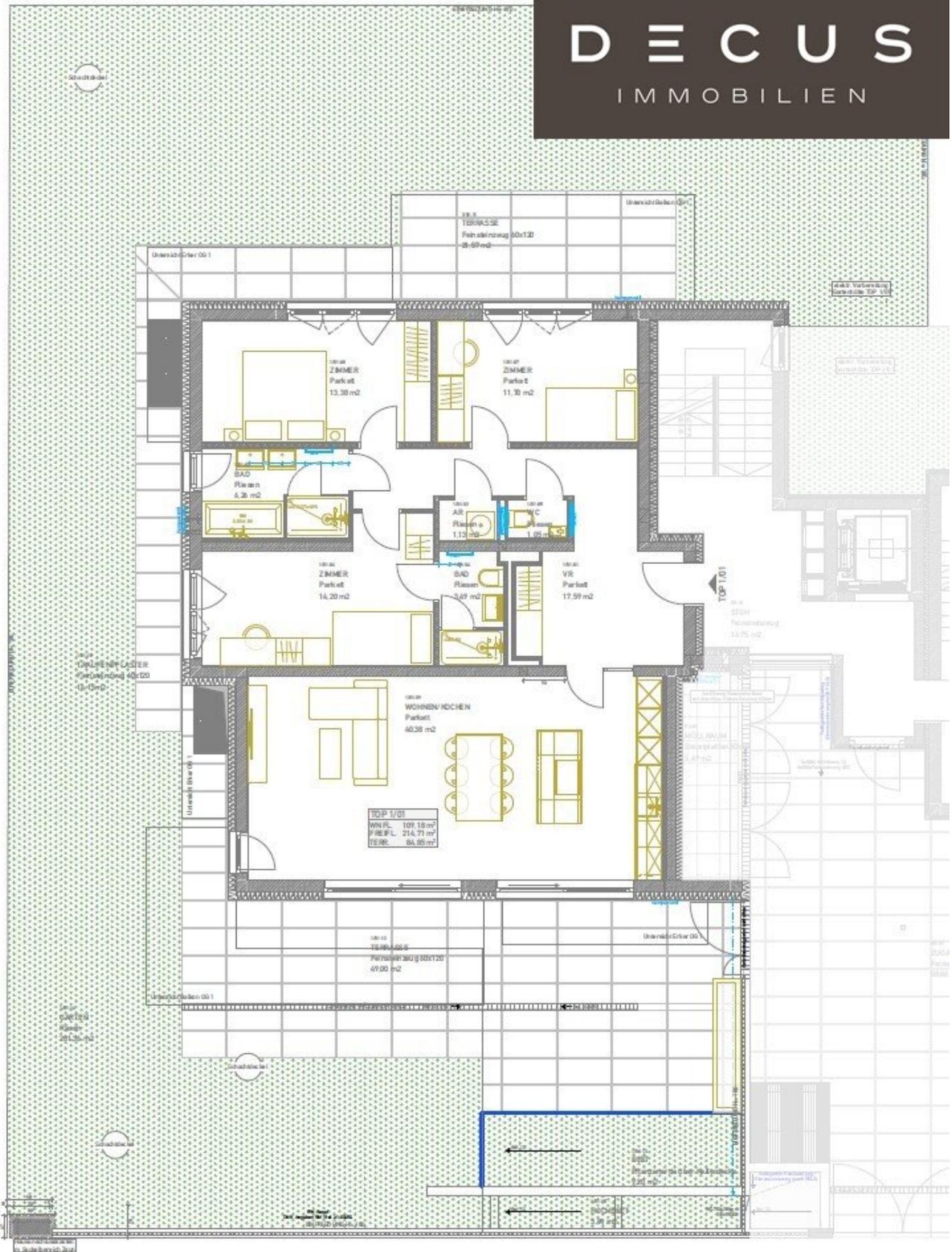
DECUS
IMMOBILIEN

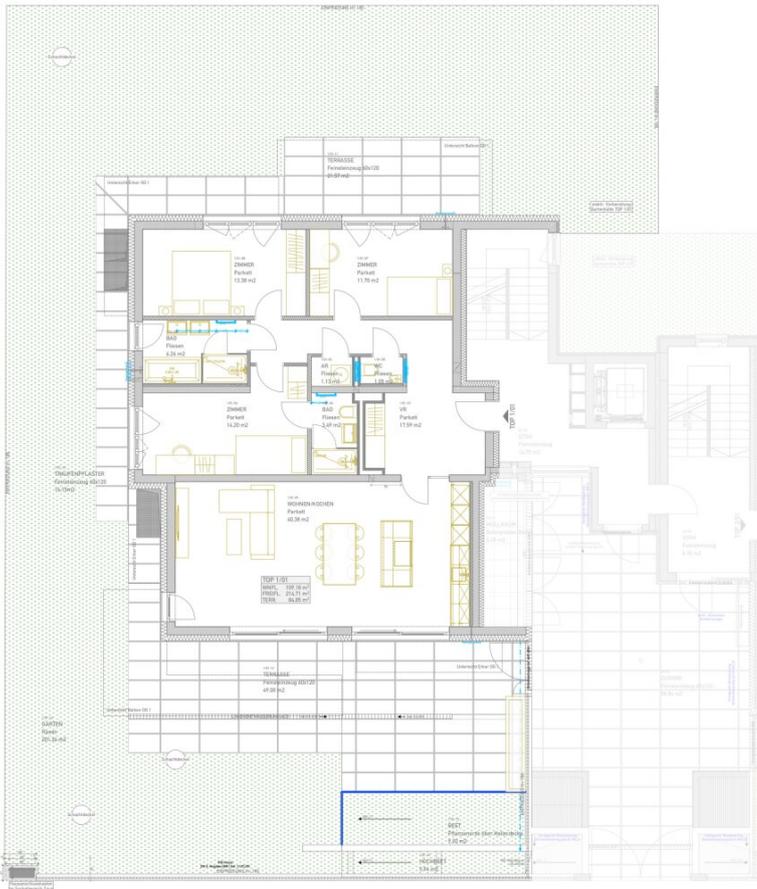




DECUS

IMMOBILIEN





VERBANDSWEG 43-45
1220 WIEN

**ERDGESCHOSS
TOP 1/01**

WOHNNUTZFLÄCHE

01	VORRAUM	17,59 m ²
02	WC	1,05 m ²
03	AR	1,13 m ²
04	BAD	6,26 m ²
05	BAD	3,49 m ²
06	ZIMMER	11,70 m ²
07	ZIMMER	13,38 m ²
08	ZIMMER	14,20 m ²
09	WOHNEN/KOCHEN	40,38 m ²
GESAMT		109,18 m ²

SONSTIGE FLÄCHEN

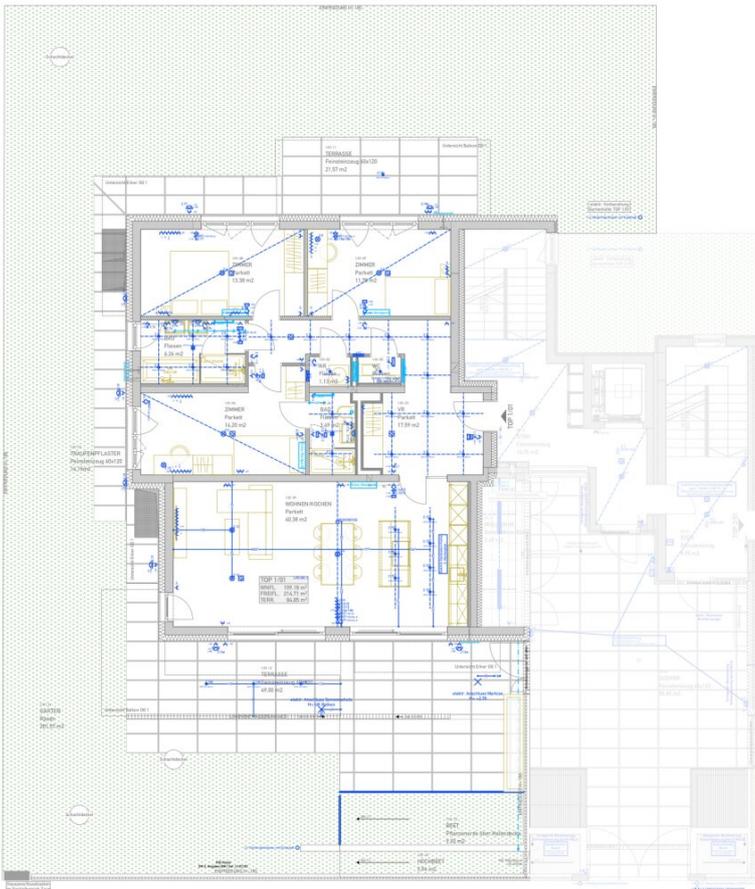
TERRASSE	86,85 m ²
GARTEN	214,71 m ²
GESAMT	299,56 m ²

ÄNDERUNGEN IM ZUGE DER AUSFÜHRUNG MÖGLICH
FLÄCHEN UND MASSE KÖNNEN
SICH IM ZUGE DER AUSFÜHRUNG ÄNDERN

07.07.2025



AGENTSCHAFT
DR. BERGA EISLER



VERBANDSWEG 43-45
1220 WIEN

**ERDGESCHOSS
TOP 1/01**

WOHNNUTZFLÄCHE

01	VORRAUM	17,59 m ²
02	WC	1,05 m ²
03	AR	1,13 m ²
04	BAD	6,26 m ²
05	BAD	3,49 m ²
06	ZIMMER	11,70 m ²
07	ZIMMER	13,38 m ²
08	ZIMMER	14,20 m ²
09	WOHNEN/KOCHEN	40,38 m ²
GESAMT		109,18 m ²

SONSTIGE FLÄCHEN

TERRASSE	84,85 m ²
GARTEN	214,71 m ²
GESAMT	299,56 m ²

ÄNDERUNGEN IM ZUGE DER AUSFÜHRUNG MÖGLICH
FLÄCHEN UND MASSE KÖNNEN
SICH IM ZUGE DER AUSFÜHRUNG ÄNDERN

07.04.2025



Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangen hochwertige Wohnungen in ruhiger Grünruhelage im Erstbezug!

Die Wohnungen werden Ende Juli 2025 fertiggestellt und können bereits besichtigt werden.

Eine lange Befristung der Mietverträge (zuerst auf 7 Jahren) und Verlängerung wird angestrebt.

Die Kautions liegt bei 5 Monatsmieten aufgrund der äußerst hochwertigen Ausstattung.

Informationen zum Objekt & Ausstattung

Das Gebäude wird durch eine **Wasser/Wasser-Wärmepumpe** beheizt, die ebenfalls zur Temperierung eingesetzt wird. Fußbodenheizung und -kühlung ist flächendeckend vorhanden. Als A-Conto Zahlungen werden EUR 0,67 netto pro m² vorgeschrieben - abgerechnet wird nach dem Heizkostengesetz.

Fussbodenheizung und Kühlung in allen Einheiten.

Extra Klimageräte optional bereits vorgesehen.

Elektrische Raffstores zur Verdunkelung und als Sonnenschutz.

Tiefgaragenplätze mit Option auf E-Ladestation.

Videogegegensprechanlage

Paketanlieferungsboxen

Die Dachgeschosswohnungen sind zusätzlich mit einer fertigen Klimaanlage ausgestattet. In allen anderen Wohnungen ist eine **Klimaanlagenvorbereitung bereits vorhanden**. Außengeräte können in der Tiefgarage untergebracht werden.

Fenster der **Marke Josko**, ausgestattet **mit elektrischer Außenbeschattung**. Optional kann ein Insektenschutzgitter durch den Mieter auf eigene Kosten montiert werden.

Hochwertige EWE-Küchen in allen Einheiten.

Jede Wohnung verfügt über ein Kellerabteil (Größen zwischen 3,26 m² und 4,75 m²).

Die Dachgeschosswohnungen haben einen statisch berechneten Platz für einen **Jacuzzi** auf dem Dach und alle Anschlüsse.

Die Erdgeschosswohnungen sind elektrotechnisch für eine Alarmanlage vorbereitet. Die Installation erfolgt auf Kosten des Mieters.

Es gibt **12 Tiefgaragenplätze**, welche direkt über das Stiegenhaus mit dem Wohngebäude verbunden sind. Ein Stellplatz kann um EUR 100,00 brutto angemietet werden.

exquisite Gartenwohnung - lichtdurchflutete Erdgeschosswohnung mit wunderbarem großen Garten

Die Wohnung ist ein Erstbezug und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und durchdachte Raumaufteilung. Mit insgesamt vier großzügigen Zimmern bietet sie ausreichend Platz für individuelle Gestaltungsmöglichkeiten. Ob als Schlafzimmer, Arbeitszimmer oder Gästezimmer – hier finden Sie den Raum, den Sie brauchen.

Ein **Highlight der Wohnung ist der direkt angrenzende Garten**, der Ihnen nicht nur die Möglichkeit bietet, frische Luft zu schnappen und die Natur zu genießen, sondern auch einen perfekten Ort für entspannende Stunden im Freien schafft. Die großzügige Terrasse lädt dazu ein, laue Sommerabende mit Freunden und Familie zu verbringen oder einfach nur die Sonnenstrahlen zu genießen.

Die **beiden Bäder** und WCs sorgen für zusätzlichen Komfort und ermöglichen eine stressfreie Nutzung, selbst in der Morgenroutine. Hier wurde an alles gedacht, um Ihnen einen harmonischen und entspannten Lebensstil zu ermöglichen.

Die Verkehrsanbindung ist durch die nahegelegene Buslinie optimal, sodass Sie schnell und unkompliziert in die Innenstadt und zu den umliegenden Stadtteilen gelangen. Auch ein Supermarkt ist in unmittelbarer Nähe, was den Alltag erheblich erleichtert und für eine hohe Lebensqualität sorgt.

Diese Gartenwohnung in Wien ist nicht nur ein Ort zum Wohnen, sondern ein Ort, an dem Sie sich rundum wohlfühlen können. Genießen Sie die Vorzüge einer modernen Immobilie in einer der aufstrebendsten Lagen Wiens. Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen und vereinbaren Sie einen Besichtigungstermin.

Mieten Sie diese traumhafte Wohnung für 2.429,93 € und starten Sie in ein neues Kapitel Ihres Lebens in Wien, wo Komfort, Stil und Lebensqualität aufeinander treffen.

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 **Herr Mag. Günther Richard Wohlgenannt** unter der Mobilnummer und per E-Mail unter **wohlgenannt@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- 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 <1.225m
Apotheke <1.875m
Klinik <1.875m
Krankenhaus <1.925m

Kinder & Schulen

Schule <1.625m
Kindergarten <1.375m
Universität <2.675m
Höhere Schule <3.625m

Nahversorgung

Supermarkt <175m
Bäckerei <1.850m
Einkaufszentrum <3.650m

Sonstige

Geldautomat <1.850m
Bank <2.050m
Post <1.850m
Polizei <1.850m

Verkehr

Bus <150m
U-Bahn <2.000m
Straßenbahn <1.875m
Bahnhof <2.025m
Autobahnanschluss <2.050m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap