

**| NEUWERTIGE WOHNUNG MIT LOGGIA IM 3.STOCK |
NÄHE FH TECHNIKUM | U6 DRESDNER STRASSE |
TG-PLATZ VERFÜGBAR |**



DECUS
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1151465

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Marchfeldstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1200 Wien
Baujahr:	2017
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	45,00 m ²
Nutzfläche:	45,00 m ²
Zimmer:	2
WC:	1
Heizwärmebedarf:	B 30,48 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,80
Gesamtmiete	1.099,00 €
Kaltmiete (netto)	909,92 €
Kaltmiete	999,09 €
Betriebskosten:	89,17 €
USt.:	99,91 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nikolaus Karigl

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12

D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



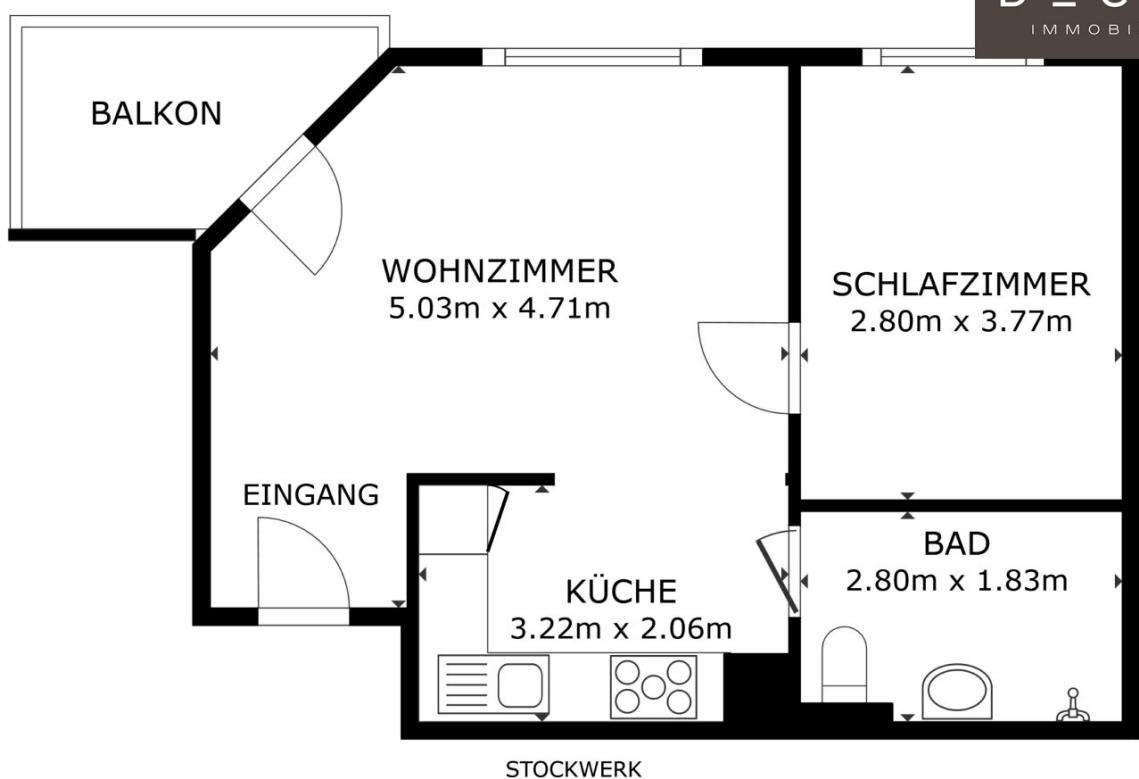
D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



BRUTOINNENRAUM
STOCKWERK 42.1 m²
AUSGELASSEN FLÄCHE : BALKON 4.3 m²
INSGESAMT : 42.1 m²
ANGABEN OHNE GEWÄHR

 **Matterport**

Objektbeschreibung

Modernes 2-Zimmer-Apartment mit Loggia und Top-Lage in der Marchfeldstraße

Dieses gut geschnittene 2-Zimmer-Apartment im 3. Liftstock eines modernen Neubaus aus dem Jahr 2017 bietet auf 41 m² Wohnfläche plus 4 m² Loggia höchsten Wohnkomfort. Die westseitige Ausrichtung sorgt für helle Räume und eine angenehme Abendsonne, die Sie entspannt auf Ihrer Loggia genießen können. Ein außenliegender Sonnenschutz sorgt zudem für angenehme Temperaturen an heißen Tagen.

Highlights der Wohnung:

- Helle Wohnküche mit vollausgestatteter Einbauküche
- Gemütliches Schlafzimmer
- Hochwertige Fußbodenheizung in allen Räumen
- Außenliegender Sonnenschutz für optimalen Komfort
- Moderne Bauweise und energieeffiziente Ausstattung

Zusätzlich:

Ein Tiefgaragenstellplatz im Haus kann für 130€ brutto pro Monat angemietet werden.

Anforderungskriterien:

- Max. 2 Personen im Haushalt
- Haushaltseinkommen mind. 2.500€ netto/Monat
- Bezugsdatum spätestens 1.Februar 2026

Der Immobilienmakler erklärt, dass er – entgegen dem in der Immobilienwirtschaft üblichen Geschäftsgebrauch des Doppelmablers – einseitig nur für den Vermieter tätig ist.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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 Doppelmakertätigkeit 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 <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <250m
Universität <500m
Höhere Schule <1.250m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <250m
Post <500m
Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <500m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <1.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap