

**| AB SOFORT VERFÜGBAR | 3 ZIMMER | MAISONETTE |
ASPERNSTRASSE U2 | NEUBAU | TERRASSE**



Objektnummer: 1151767

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Lavaterstraße
Art:	Wohnung - Maisonette
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1220 Wien
Zustand:	Neuwertig
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	95,84 m²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	3
Keller:	2,24 m²
Heizwärmebedarf:	B 34,55 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,69
Gesamtmiete	1.797,13 €
Kaltmiete (netto)	1.348,00 €
Kaltmiete	1.633,75 €
Betriebskosten:	285,75 €
USt.:	163,38 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



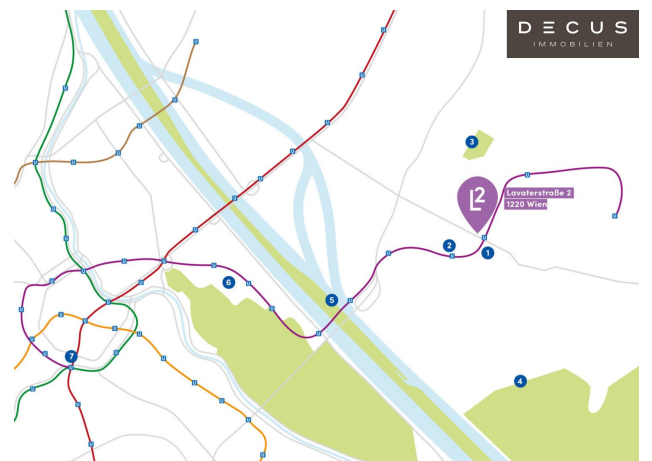
Linda Schmidtberger



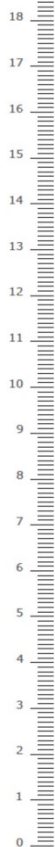




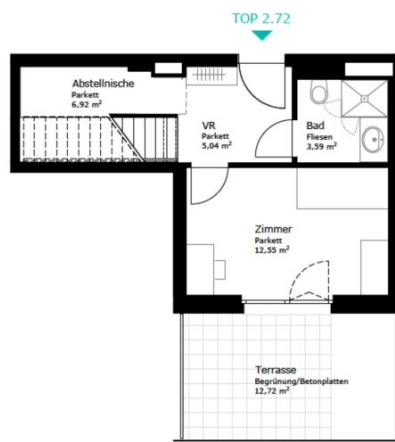




19 1:100



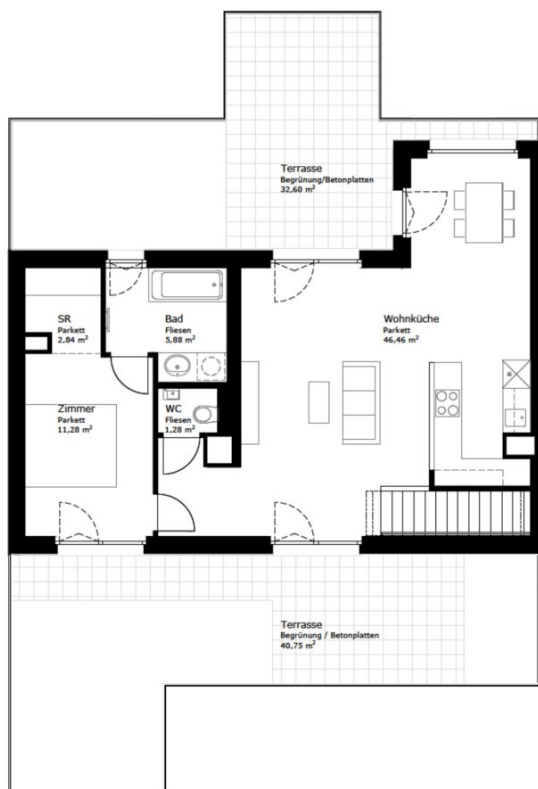
Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. | Die Möblierung und Begrünung, außer die Küchenzeile, gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. | Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Wert und können sich noch geringfügig ändern. Baubliche Toleranzen sind zulässig. | Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und könne sich noch ändern. | Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. | Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. | Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.



Stiege 2	TOP 2.72	5.OG
Zimmeranzahl (Maisonette unten)		1
Vorraum		5,04 m²
Abstellnische		6,92 m²
Bad		3,59 m²
Zimmer		12,55 m²
Wohnräume (Maisonette unten)		28,10 m²
Terrasse		12,72 m²

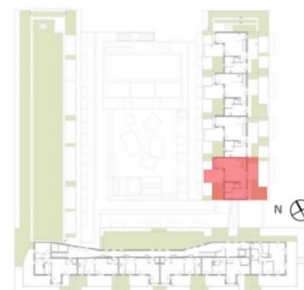
19 1:100

18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1
0



Die gärtnerische Gestaltung ist nur symbolisch dargestellt. Änderungen vorbehalten. | Die Möblierung und Begrünung, außer die Küchenzeile, gilt nur als Möblierungsvorschlag und ist daher nicht Bestandteil des Lieferumfanges und Vertrages. | Die Raum- und Wohnungsgrößen, sowie Raumhöhen sind ungefähre Werte und können sich noch geringfügig ändern. Bauübliche Toleranzen sind zulässig. | Sämtliche Maße und Maßangaben sind circa-Angaben und können sich noch ändern. | Haustechnik und Elektroeinrichtungen, abgeh. Decken sowie Poterien sind nur nach Erfordernis dargestellt. | Für die Anfertigung von Einbaumöbel sind die Naturmaße zu nehmen. | Änderungen während der Bauausführung - infolge Behördenauflagen, haustechnischer und konstruktiver Maßnahmen - vorbehalten.

DECUS
IMMOBILIEN



Stiege 2	TOP 2.72	6.OG
Zimmeranzahl (Maisonette oben)		2
Wohnküche		46,46 m²
Bad		5,88 m²
WC		1,28 m²
Zimmer		11,28 m²
SR		2,84 m²
Wohnräume (Maisonette oben)		67,74 m²
Wohnräume (Gesamt)		95,84 m²
Terrasse		73,35 m²
ER		2,24 m²

Objektbeschreibung

Lage:

Das Wohnbauprojekt ist ideal gelegen, direkt an der **U2-Station Aspernstraße** sowie der **Buslinie 26A**. Mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gelangt man in knapp 15 Minuten ins Stadtzentrum.

Zur Erholung dient die nahegelegene **Donauinsel** sowie die **Alte Donau**.

Nahversorger, Apotheken, Ärzte, Restaurants und weitere Annehmlichkeiten befinden sich **in fußläufiger Entfernung**.

Projekt:

Lavater2 ist ein modernes Wohnbauprojekt in idealer Lage. Das Projekt umfasst **251 Mietwohnungen** mit 1-4 Zimmern. In der Tiefgarage befinden sich außerdem noch **128 PKW-Stellplätze**.

Ein begrünter und nach außen hin **geschützter Innenhof** ist ebenfalls vorhanden und kann von allen MieterInnen verwendet werden.

Die Wohnungen sind mit **qualitativ hochwertigen Materialien** ausgestattet und verfügen bereits über eine **Einbauküche** sowie ein verflieses **Bad**. Bei den Grundrissen wurde an eine praktische Raumaufteilung gedacht, daher sind die Wohnungen ideal nutzbar.

Alle Wohnungen verfügen über eine **Loggia, einen Balkon oder eine Dachterrasse**.

Die Vermietung erfolgt **provisionsfrei**!

Das Projekt befindet sich am Stadtrand, ist aber durch seine optimale Verkehrsanbindung unweit vom Stadtzentrum entfernt.

Ausstattung:

- Fußbodenheizung mittels Fernwärme mit dezentraler Warmwasserbereitung
- Automatische Belüftung der Nassräume

- Tiefgarage mit Stellplätzen (100€ brutto)
- Großzügige Freiflächen wie Balkone, Terrassen, Loggien

Raumaufteilung:

1. ETAGE

- Vorraum
- Bad mit WC und Dusche
- Abstellnische
- Zimmer 1
- Terrasse
- Stiegenaufgang

2. ETAGE

- Wohnküche mit Essbereich
- Zimmer 2
- WC

- Dusche mit Badewanne
- Schrankraum
- Terrasse zweimal

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 Linda Schmidtberger** unter der Mobilnummer **+43 660 75 75 013** und per E-Mail unter **schmidtberger@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. 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-, 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 <250m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <2.750m
Höhere Schule <2.750m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <2.250m

Sonstige

Geldautomat <250m
Bank <250m
Post <250m
Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <750m
Bahnhof <250m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap