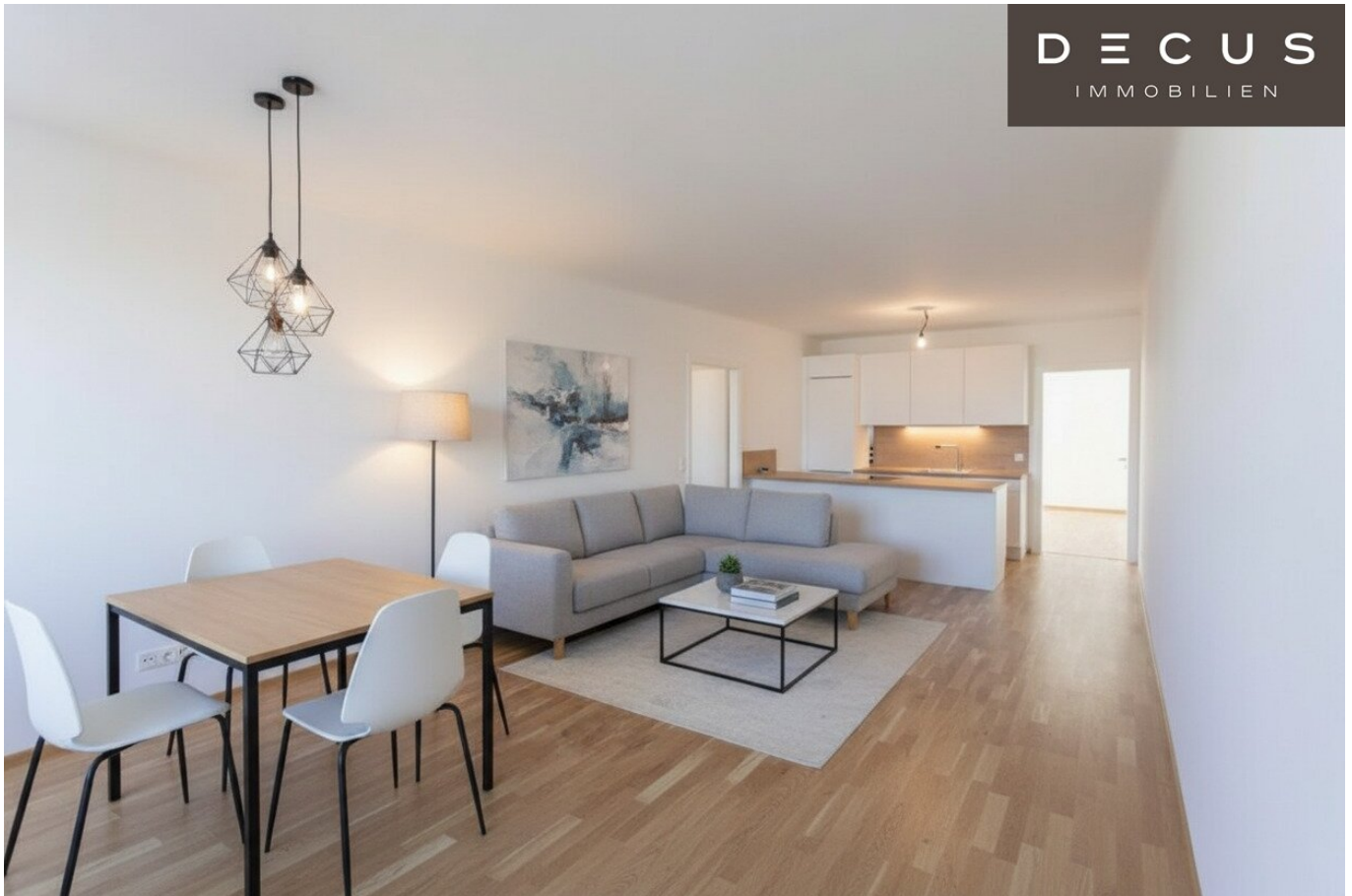


## Sky Apartment | hell&modern | DONAUSTADT



KI generierter Einrichtungsvorschlag

**Objektnummer: 1152549**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

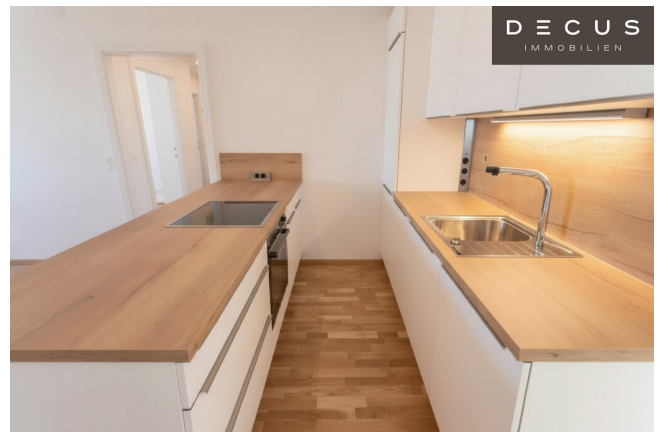
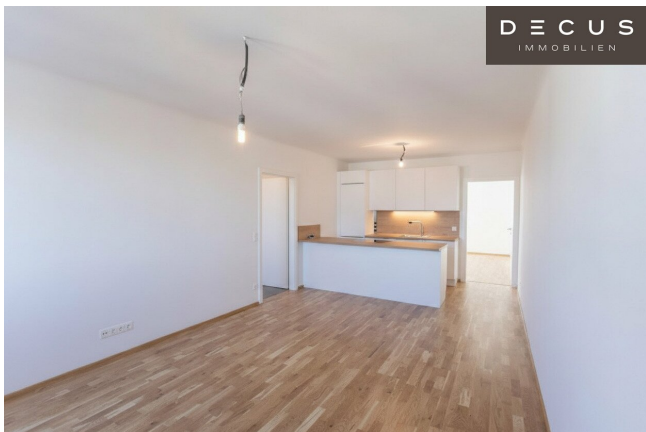
|                               |                                   |
|-------------------------------|-----------------------------------|
| Adresse                       | Peitlgasse                        |
| Art:                          | Wohnung                           |
| Land:                         | Österreich                        |
| PLZ/Ort:                      | 1210 Wien                         |
| Baujahr:                      | 1961                              |
| Zustand:                      | Modernisiert                      |
| Alter:                        | Neubau                            |
| Wohnfläche:                   | 66,04 m <sup>2</sup>              |
| Nutzfläche:                   | 66,04 m <sup>2</sup>              |
| Zimmer:                       | 3                                 |
| Bäder:                        | 1                                 |
| WC:                           | 1                                 |
| Keller:                       | 2,40 m <sup>2</sup>               |
| Heizwärmebedarf:              | D 115,20 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | D 1,94                            |
| Gesamtmiete                   | 1.306,68 €                        |
| Kaltmiete (netto)             | 990,00 €                          |
| Kaltmiete                     | 1.277,89 €                        |
| Betriebskosten:               | 287,89 €                          |
| USt.:                         | 28,79 €                           |
| Provisionsangabe:             |                                   |

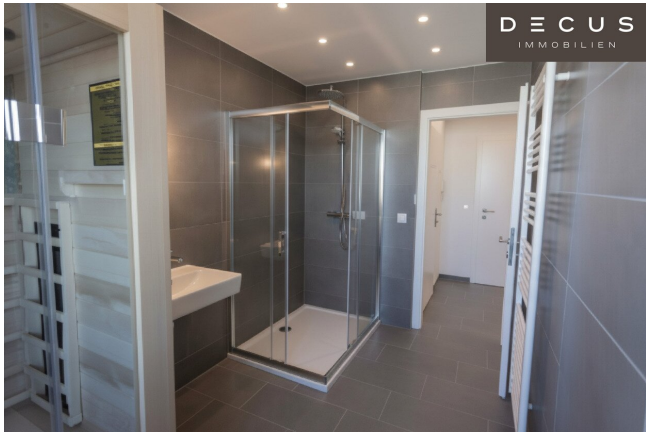
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



**Mag. Susanne Funcke**

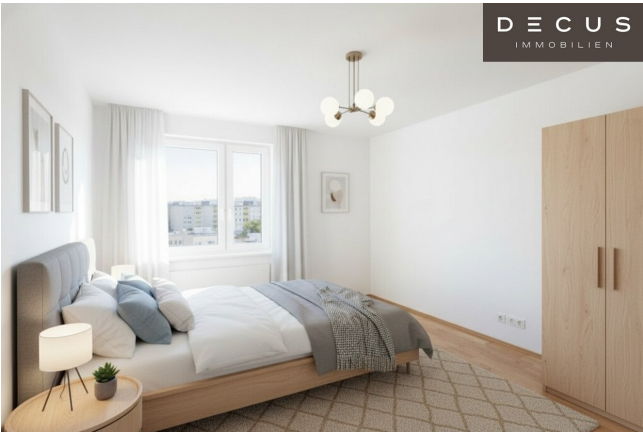




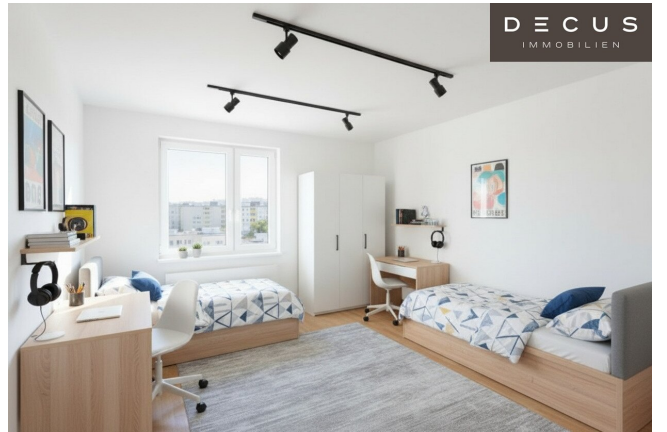
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

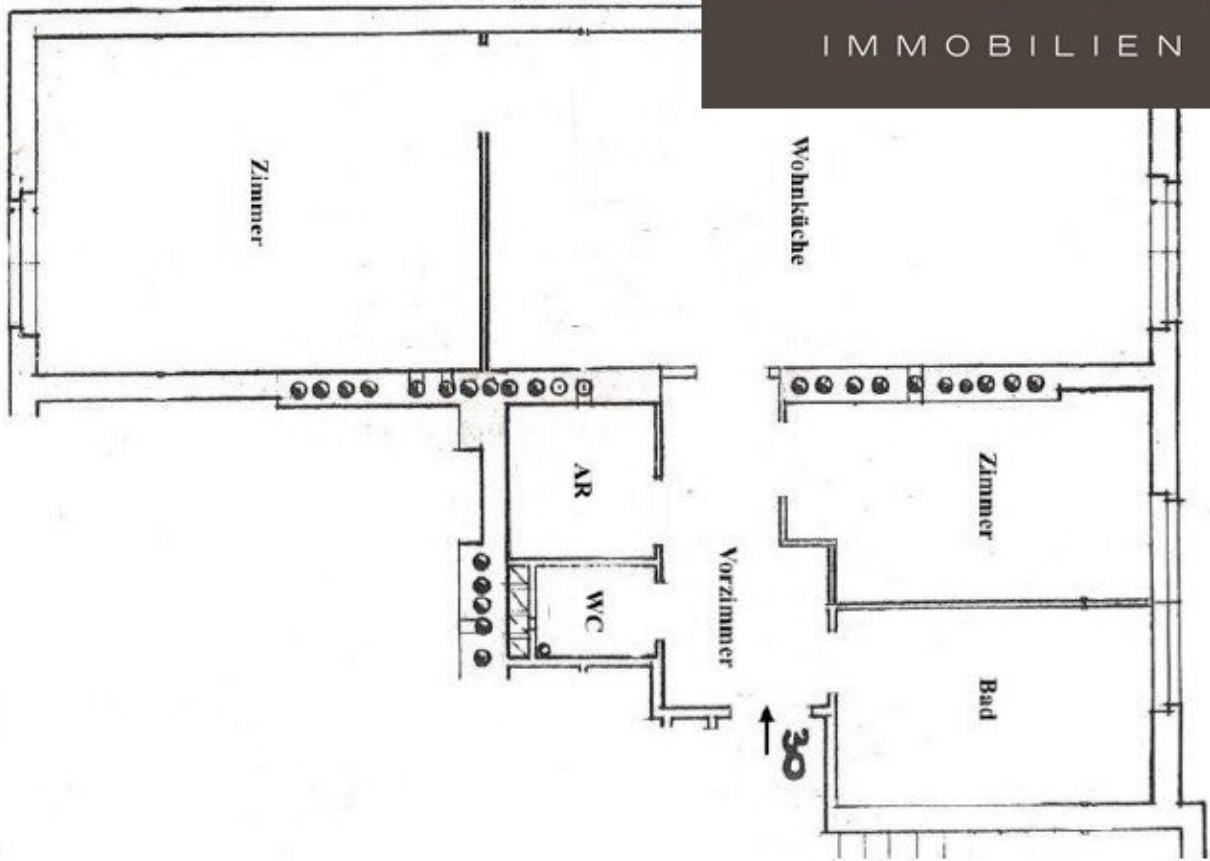


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese 2021 modern sanierte 4-Zimmerwohnung erstreckt sich auf ca. 66 m<sup>2</sup> und befindet sich im 9. Liftstock eines gepflegten Wohnhauses. Dadurch ist sie sehr ruhig, hell und mit einem atemberaubenden Fernblick bis zum Kahlenberg.

### Raumaufteilung

Die Wohnung gliedert sich wie folgt:

- Vorraum
- separates, neues WC
- Wohnküche
- 2 (Schlaf-)Zimmer
- neues Badezimmer mit Infrarot-Kabine
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss

### Ausstattung

In den Wohnräumen und der Wohnküche werden Vollholz-Parkettböden- in den Sanitärräumen, dem Abstellraum und dem Vorzimmer werden hochwertige

Fliesen verlegt.

Die neue Einbauküche mit SIEMENS-Geräten wurde von unserem Tischler installiert.

Beheizt wird über Infrarot-Hybrid-Heizkörper. Die bisherigen Mieter haben das als sehr

angenehm empfunden. Die Betriebskosten liegen im üblichen Bereich, man erspart sich die Wartung der Gastherme und die damit verbundenen Kosten.

Warmwasser wird über einen modernen Elektrospeicher bezogen.

Es wurden neue, 3-fach-verglaste, schall- und wärmeisolierende Fenster eingebaut, die zusätzlich von einem Fachbetrieb mit hochwertigen Plissees

(innen) ausgestattet wurden.

TV, Kabel und Internet Anschlüsse wurden neu verlegt.

Gegenständlicher Wohnung ist ein Kellerabteil mit ca. 2,4 m<sup>2</sup> zugeteilt

Zusammenfassung:

- komplett saniert
- neues Bad (Dusche)
- neue Infrarot-Kabine
- neues, separates WC
- Holz Parkett / hochwertige Fliesen
- neue Einbauküche mit
- SIEMENS-Geräten (5 Jahre Garantie)
- neue Innentüren

## **Ausstattung im Detail**

### Allgemein

- neue Wasser Zu- und Abflussleitungen
- neue Lichtschalter und Steckdosen
- neue Elektrik in der gesamten Wohnung mit neuem Stromsicherungskasten
- neue Tüorzargen und Innentürblätter in weiß
- neue Infrarot-Hybrid-Heizkörper
- neue maßgefertigte Plisses an allen Fenstern für verbesserten Sichtschutz
- neue Verkabelung inkl. TV-Anschlusssteckdosen in den Zimmern

### Vorzimmer

- neue Wohnungseingangstüre mit Feuerschutz EI230-C
- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
- Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt
- abgehängte Decke (Trockenbau) mit Einzel-Spots-LED

### Wohn-Küche

- neue Einbauküche inkl. SIEMENS Geräte (5 Jahre Geräte-Garantie)

- neuer Echtholzparkett (Eiche matt lackiert)
- Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt

## 2 Zimmer

- neuer Echtholzparkett (Eiche matt lackiert)
- Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt

## WC

- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
- neues Hänge-WC
- abgehängte Decke (Trockenbau) mit Einzel-Spots-LED
- Wände und Decke über Fliesen verspachtelt und weiß ausgemalt

## Bad

- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
- neue Infrarotkabine/Biosauna
- neue Dusche (EckEinstieg) mit Duschwand

- neue Armaturen
- neues LAUFEN Waschbecken
- neuer Elektro-Handtuchheizkörper
- Neuinstallation des Waschmaschinenanschluss
- abgehängte Decke (Trockenbau) mit Einzel-Spots-LED

#### Abstellraum

- Neuinstallation des Waschmaschinenanschluss
- neue SAIME Fliesen in Feinsteinzeugoptik - Farbe: Piombo
- Wände und Decke verspachtelt und weiß ausgemalt

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 **Frau Mag. Susanne Funcke** unter der Mobilnummer **+43 660 16 11 701** und per E-Mail unter **funcke@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](http://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 <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <1.000m

Höhere Schule <1.000m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <750m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <750m

Autobahnanschluss <500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap