

**| 2 ZIMMER | GARTENWOHNUNG | LICHTDURCHFLUTETE
TERRASSENWOHNUNG | NEUBAU MIT
FUßBODENHEIZUNG & KÜHLUNG | HEIZUNG &
WARMWASSER BEREITS INKLUDIERT**



Objektnummer: 1152503

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

| | |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse | Serravagasse |
| Art: | Wohnung - Terrassenwohnung |
| Land: | Österreich |
| PLZ/Ort: | 1140 Wien |
| Baujahr: | 2021 |
| Zustand: | Neuwertig |
| Alter: | Neubau |
| Wohnfläche: | 35,03 m ² |
| Nutzfläche: | 48,12 m ² |
| Gesamtfläche: | 48,12 m ² |
| Zimmer: | 2 |
| Bäder: | 1 |
| WC: | 1 |
| Balkone: | 1 |
| Terrassen: | 1 |
| Heizwärmebedarf: | B 33,93 kWh / m ² * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A 0,85 |
| Gesamtmiete | 984,45 € |
| Kaltmiete (netto) | 781,00 € |
| Kaltmiete | 894,95 € |
| Betriebskosten: | 113,95 € |
| USt.: | 89,50 € |
| Provisionsangabe: | |

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

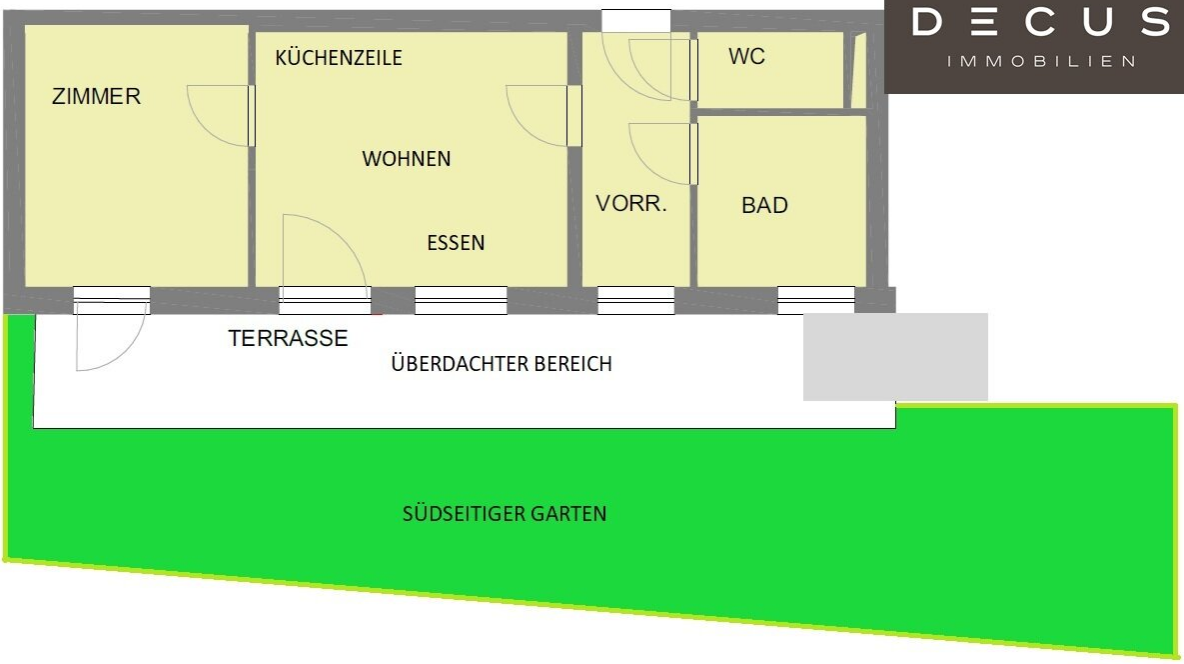












Objektbeschreibung

Zur Vermietung gelangt eine hervorragend ausgestattete Neubauwohnung mit südseitiger Terrasse und kleinem Garten im 14. Wiener Gemeindebezirk nahe Schloss Schönbrunn.

In den Gesamtkosten sind die Heizungs- und Warmwasserkosten bereits inkludiert

OBJEKT

Die helle Neubauwohnung liegt im Erdgeschoss mit einem kleinen eingezäunten Garten in einer ruhigen Sackgasse.

Vom Vorzimmer aus gelangt man zentral in das separate WC, das Duschbadezimmer mit Fenster und in die schöne Wohnküche. Von der Wohnküche aus gelangt man ins Schlafzimmer.

Die südseitige Terrasse kann man sowohl von Wohnküche als auch vom Schlafzimmer begehen.

Ausgestattet ist die sonnige und freundliche Wohnung mit hellen Parketten und hochwertigen Fliesenböden. Die Fußbodenheizung und die Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Zentralheizung (Erdwärme) und sind bereits in der Miete inkludiert!

AUSSTATTUNG

- 2 Zimmer
- große Südseitige Terrasse mit Garten
- Badezimmer mit Dusche und Fenster
- zusätzlicher Handtuch-Sprossenheizkörper im Badezimmer
- separates WC mit Handwaschbecken

- Fußbodenzentralheizung / Erdwärme
- Einbauküche (voll ausgestattet / wird demnächst geliefert)
- elektrische Außenrollos (in allen Räumen)
- Personenaufzug
- Kinderspielplatz
- private Gartennutzung
- Fahrradraum
- Kellerabteil

LAGE UND UMFELD

Das Objekt befindet sich in der Serravagasse. **Schloss Schönbrunn** und auch die **U4 Station Hietzing** liegen nur etwa 5 Gehminuten entfernt.

Straßenbahnstationen: **10, 49, 52, 60** (bei U4 Station Hietzing oder Station Schloss Schönbrunn)

Schnellbahn etc.: **S45, Westbahn** (in 5 Gehminuten erreichbar)

DECUS Immobilien GmbH - Wir beleben Räume

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 Gerhard Zangger** unter der Mobilnummer **+43 660 531 74 20** und per E-Mail unter **zangger@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 <500m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.750m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <250m

Universität <500m

Höhere Schule <2.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <1.250m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <750m

Polizei <750m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap