

**| TOP-NEUBAU | ERSTBEZUG | WÄRMEPUMPE |  
ANLEGERWOHNUNG**



**Objektnummer: 1140352**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                                  |
|-------------------------------|----------------------------------|
| Adresse                       | Gartenheimstraße                 |
| Art:                          | Wohnung                          |
| Land:                         | Österreich                       |
| PLZ/Ort:                      | 1220 Wien                        |
| Baujahr:                      | 2024                             |
| Alter:                        | Neubau                           |
| Wohnfläche:                   | 36,07 m <sup>2</sup>             |
| Nutzfläche:                   | 40,93 m <sup>2</sup>             |
| Zimmer:                       | 2                                |
| Bäder:                        | 1                                |
| Terrassen:                    | 1                                |
| Heizwärmebedarf:              | B 32,40 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,69                          |
| Kaufpreis:                    | 250.909,09 €                     |
| Provisionsangabe:             |                                  |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

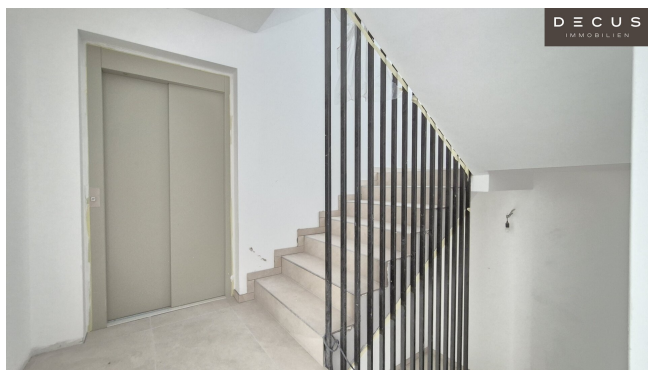


**Nicolas Putzlager**

DECUS Immobilien GmbH  
Kärntner Straße 39  
1010 Wien

T +43 660 302 61 70





# DECUS

IMMOBILIEN



# Objektbeschreibung

## Modernes Neubau-Wohnprojekt

- 36m<sup>2</sup>-56m<sup>2</sup>
- Freiflächen
- effiziente Wärmepumpe
- Fußbodenheizung

**Architektur und Design:** Das Gebäude erstreckt sich über 4 Etagen und präsentiert eine moderne Architektur, die sich nahtlos in die Umgebung einfügt. Große Fensterfronten sorgen für helle und einladende Wohnräume, während hochwertige Materialien und zeitgemäße Details ein ansprechendes Wohnerlebnis bieten.

**Informationen zum Objekt und Ausstattung:** Die 8 Einheiten variieren in Größe von **36m<sup>2</sup> bis 56m<sup>2</sup>** und bieten eine Vielzahl von Grundrissoptionen, um den individuellen Bedürfnissen gerecht zu werden. Jede Wohnung ist mit einer **Fußbodenheizung** ausgestattet, die für angenehme Wärme sorgt. **Parkettböden in den Aufenthaltsräumen** verleihen den Wohnungen ein modernes Ambiente, während **Fliesen in den Sanitärräumen** für eine zeitgemäße Optik und einfache Wartung sorgen. Eine **effiziente Wärmepumpe** sorgt für eine nachhaltige und kostengünstige Heizung. Ein Fahrradabstellraum bietet praktische Aufbewahrungsmöglichkeiten für Fahrräder. Ein Aufzug ist vorhanden, um einen barrierefreien Zugang zu allen Etagen zu gewährleisten.

Nahezu jede Wohnung verfügt über großzügige Freiflächen, sei es ein **Balkon, eine Terrasse oder ein Garten**, die einen Rückzugsort im Freien bieten und eine idyllische Umgebung für Entspannung und Erholung schaffen.

**Preise und Verfügbarkeit:** Die Preise für diese exklusiven Wohnungen beginnen **ab 199.000 €** und bieten eine attraktive Gelegenheit sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger. Die Immobilien sind bald verfügbar und bieten eine hervorragende Investitionsmöglichkeit in eine der begehrtesten Gegenden von Wien.

**Lage:** Das Gebäude befindet sich in einer begehrten Lage im 22. Bezirk von Wien, Essling, die für ihre ruhige Umgebung und die Nähe zu einer Vielzahl von Annehmlichkeiten bekannt ist. Die Umgebung bietet eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel sowie eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Freizeiteinrichtungen.

Es stehen Ihnen die Buslinien 98A, 99A, 99B und 88B zur Verfügung. Die U-Bahnlinie **U2 erreichen Sie damit in rd. 5-10 Minuten**

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nicolas Putzlager** unter der Mobilnummer **+43 660 302 61 70** und per E-Mail unter **putzlager@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <2.250m  
Krankenhaus <4.750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <500m  
Höhere Schule <1.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <2.000m  
Einkaufszentrum <2.000m

### **Sonstige**

Bank <250m  
Geldautomat <2.500m  
Post <250m  
Polizei <2.000m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <2.000m

Straßenbahn <3.500m

Bahnhof <2.000m

Autobahnanschluss <5.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap