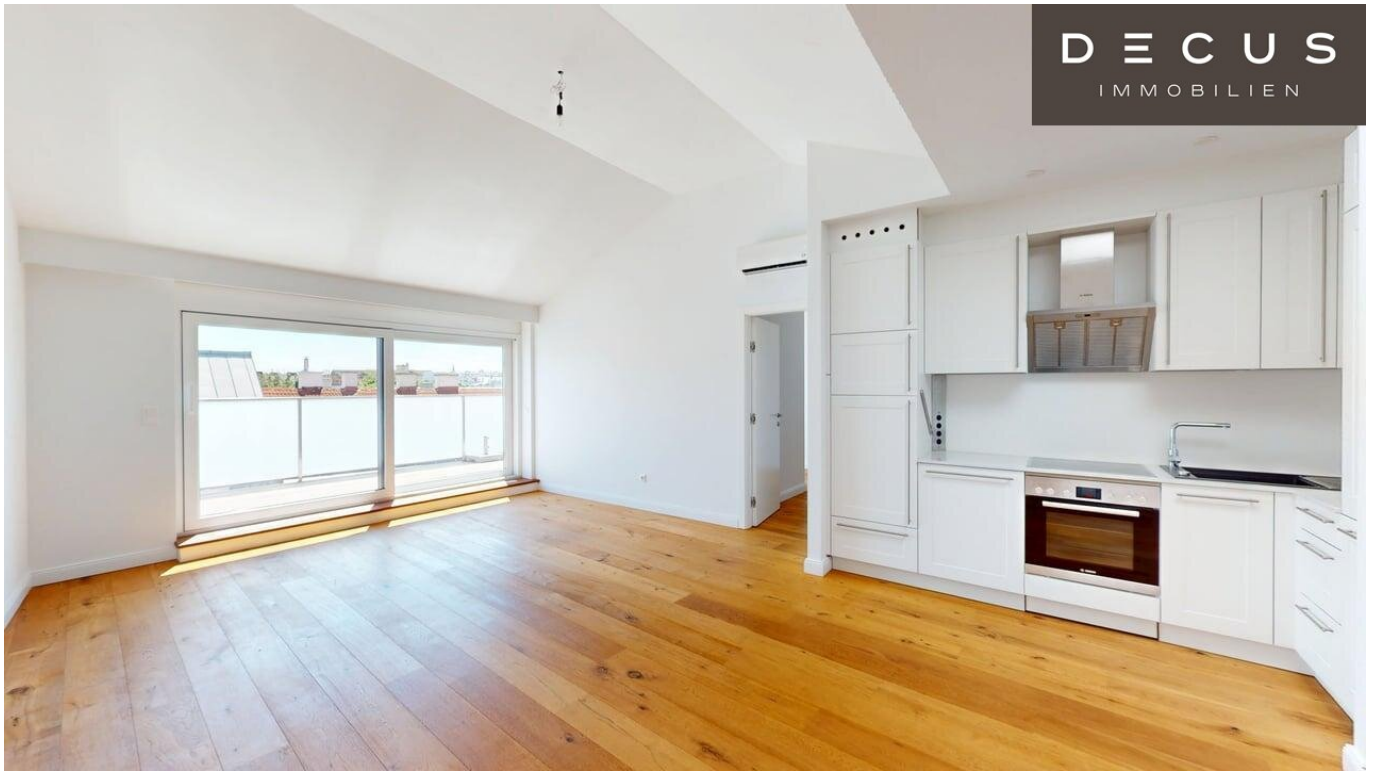


**3 ZIMMER | MODERNE DG-WOHNUNG | SONNIGE  
TERRASSE MIT WEITBLICK**



**Objektnummer: 1149350**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

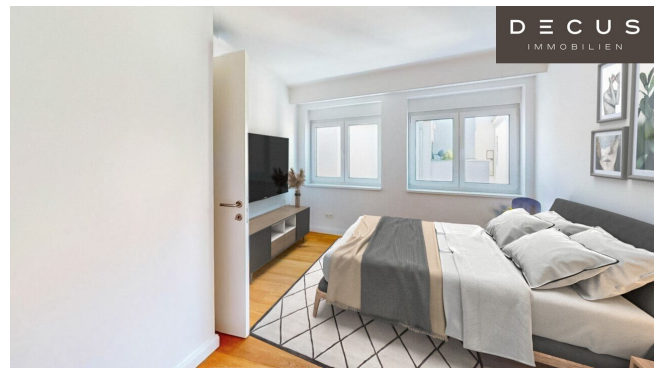
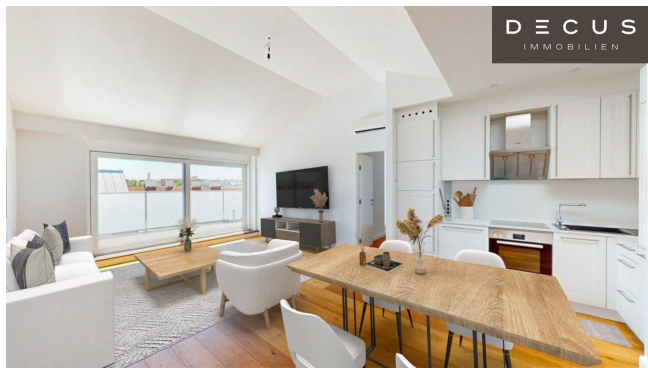
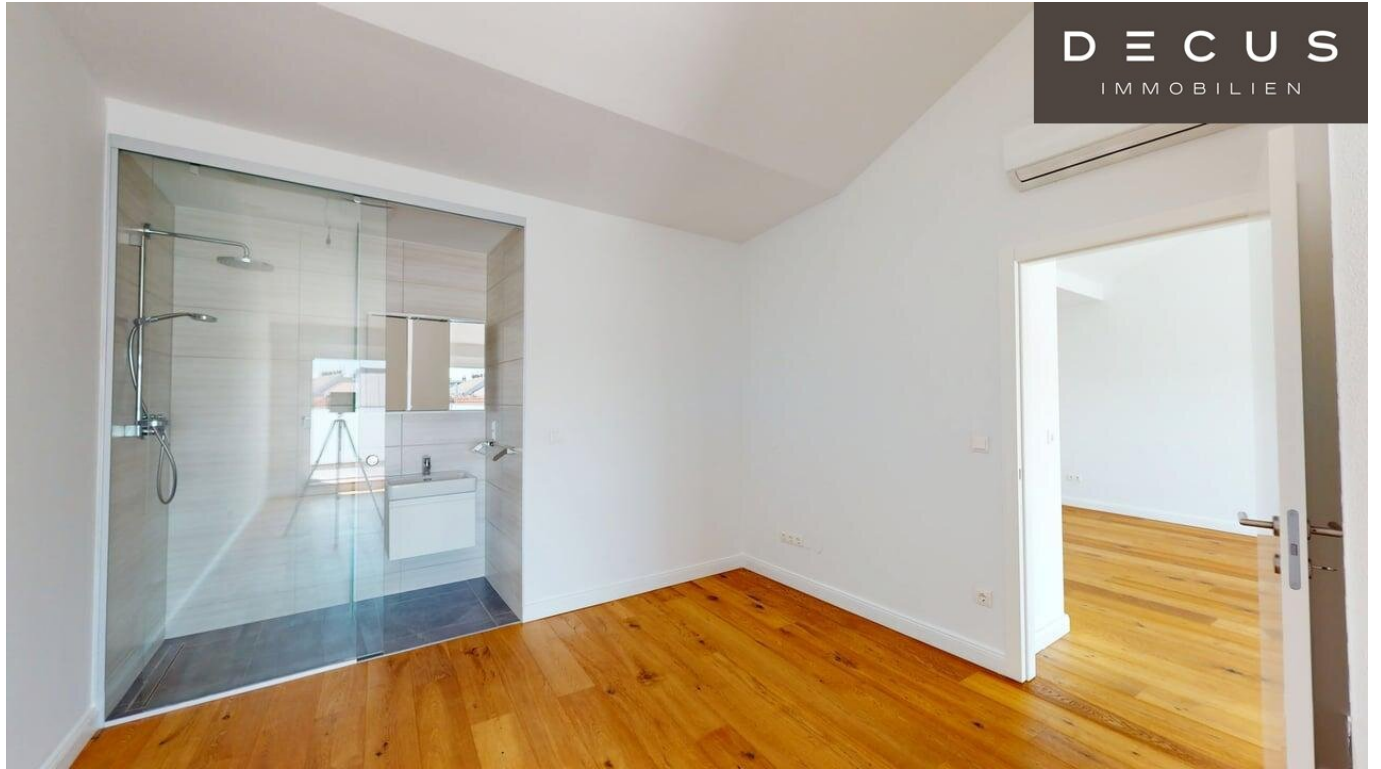
|                               |                       |
|-------------------------------|-----------------------|
| Adresse                       | Ottakringer Straße    |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß |
| Land:                         | Österreich            |
| PLZ/Ort:                      | 1170 Wien,Hernals     |
| Baujahr:                      | 2017                  |
| Zustand:                      | Neuwertig             |
| Alter:                        | Neubau                |
| Wohnfläche:                   | 90,71 m²              |
| Nutzfläche:                   | 90,71 m²              |
| Gesamtfläche:                 | 108,14 m²             |
| Zimmer:                       | 3                     |
| Bäder:                        | 2                     |
| WC:                           | 2                     |
| Terrassen:                    | 1                     |
| Heizwärmebedarf:              | B 49,90 kWh / m² * a  |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | B 0,91                |
| Kaufpreis:                    | 598.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 243,82 €              |
| USt.:                         | 38,79 €               |
| Provisionsangabe:             |                       |

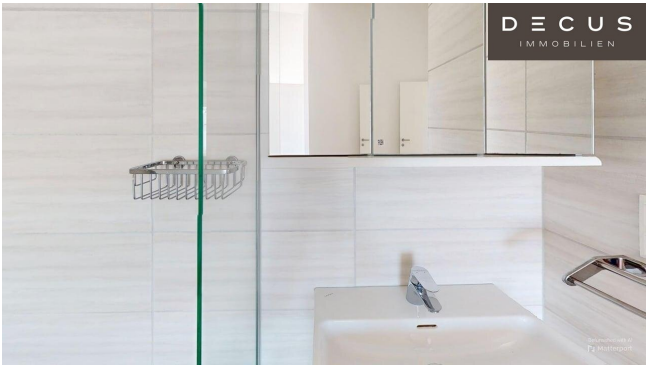
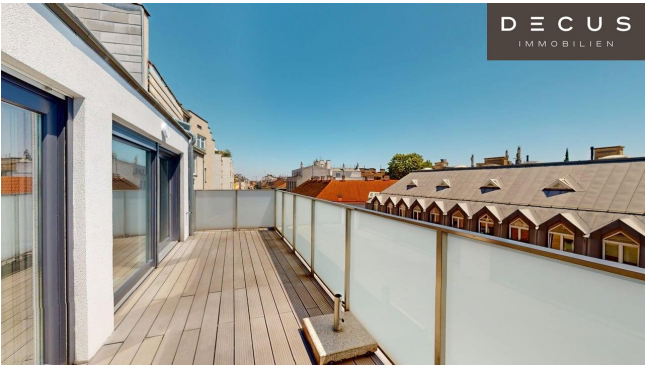
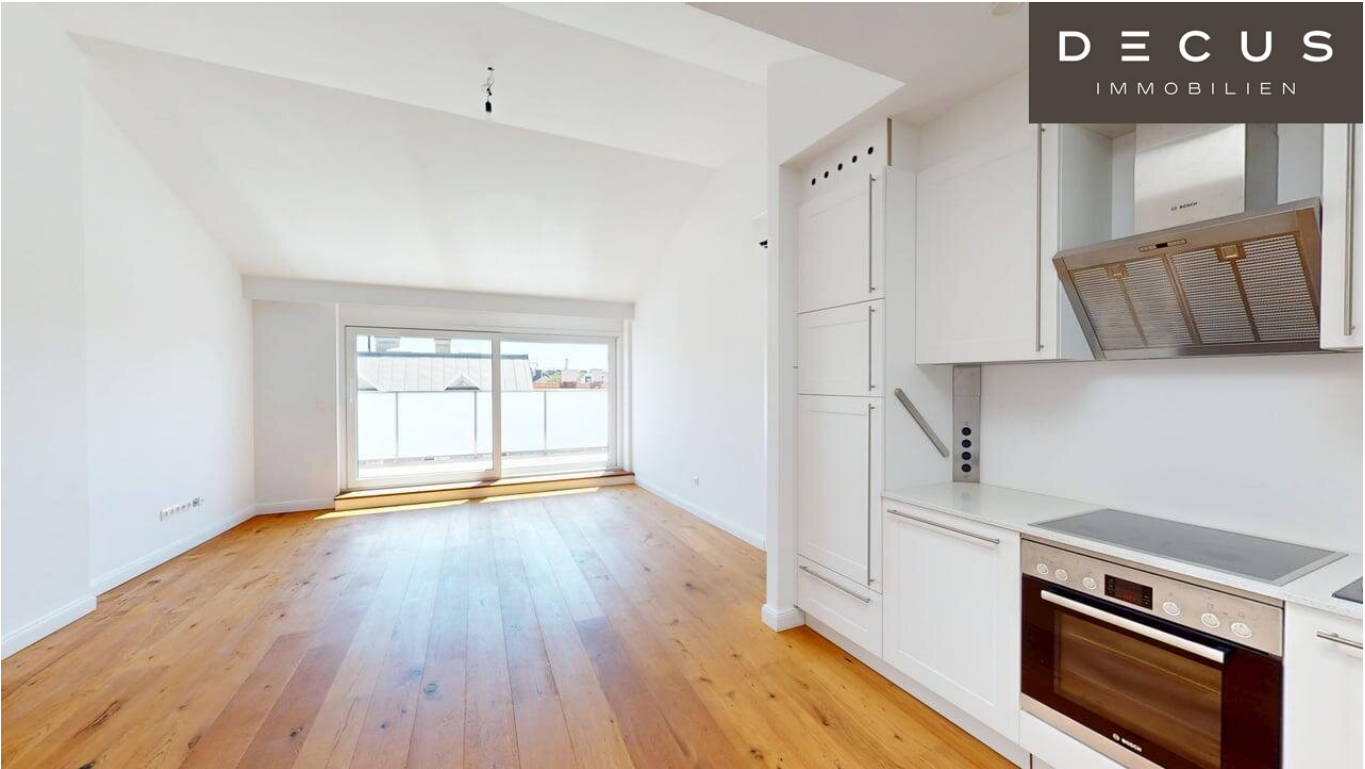
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

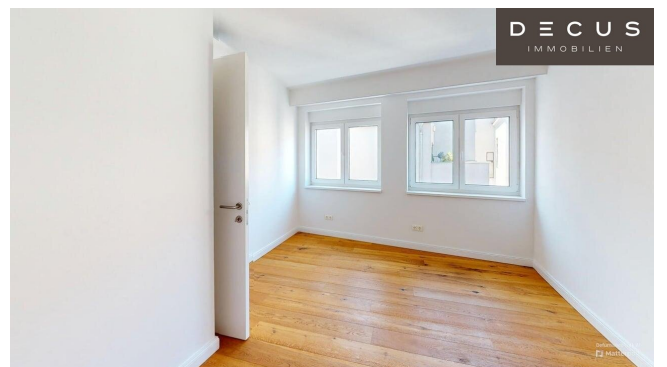
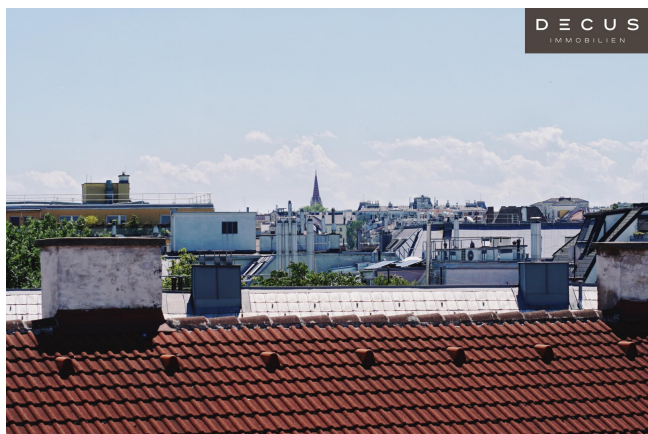
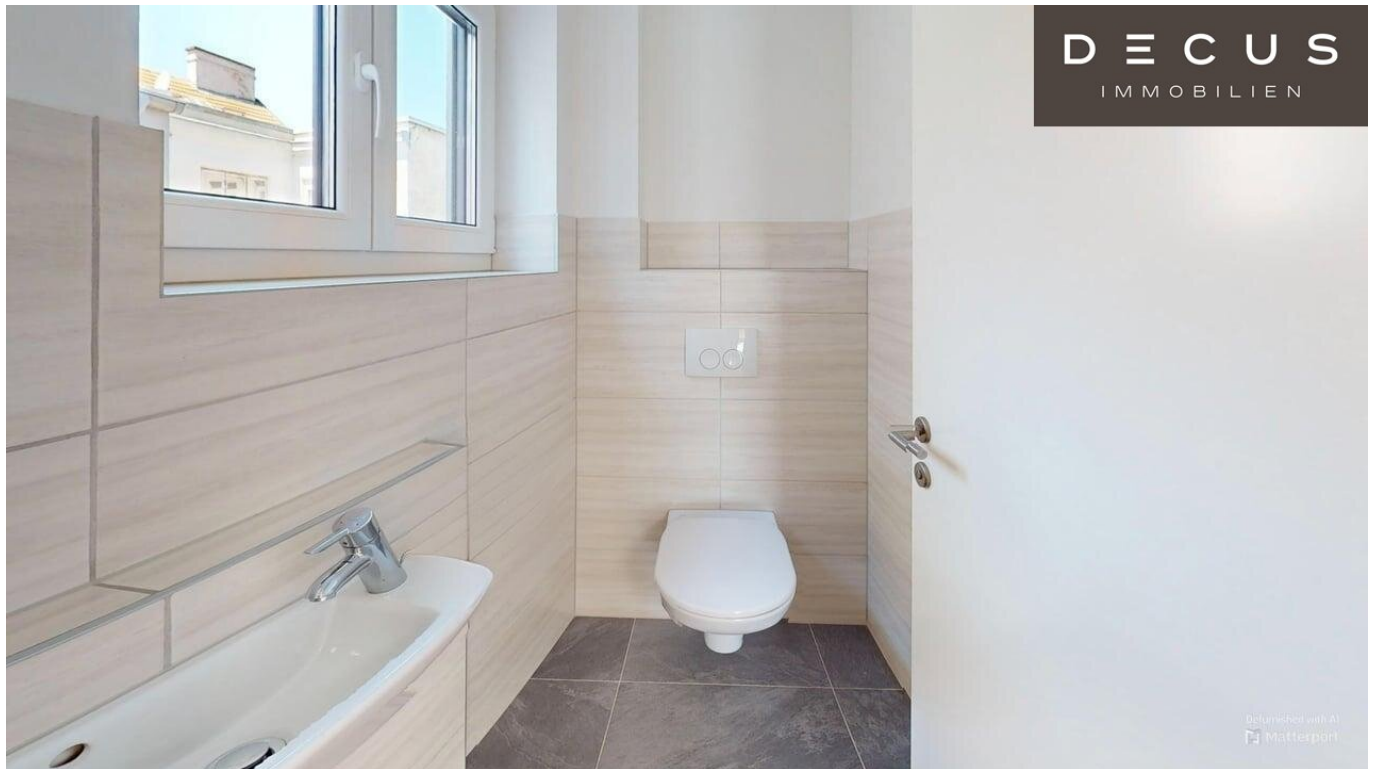


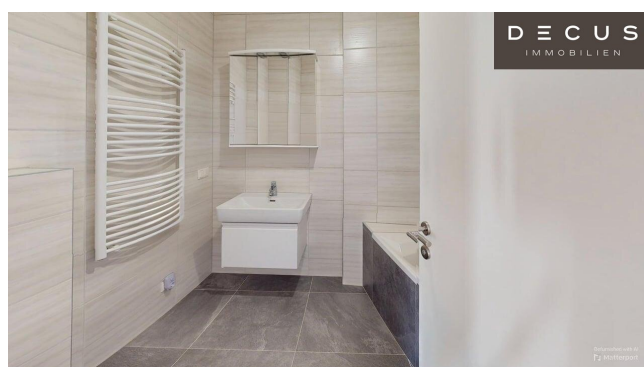
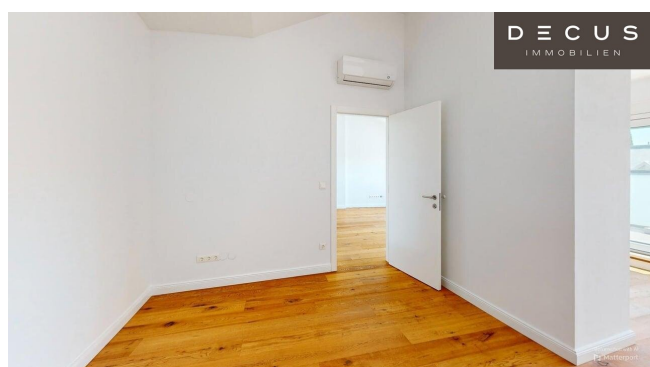
**Anna-Lena Halbeisen**



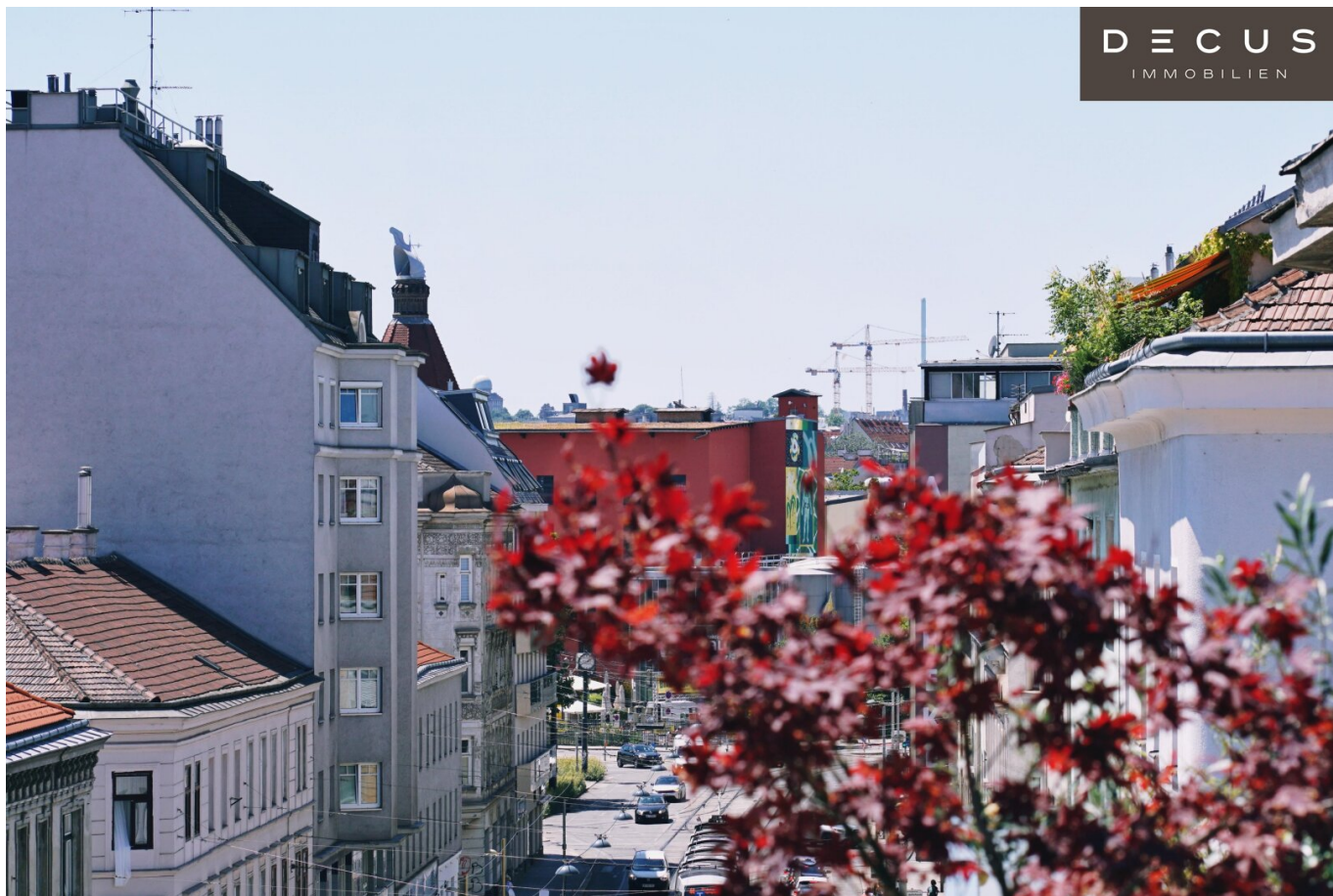






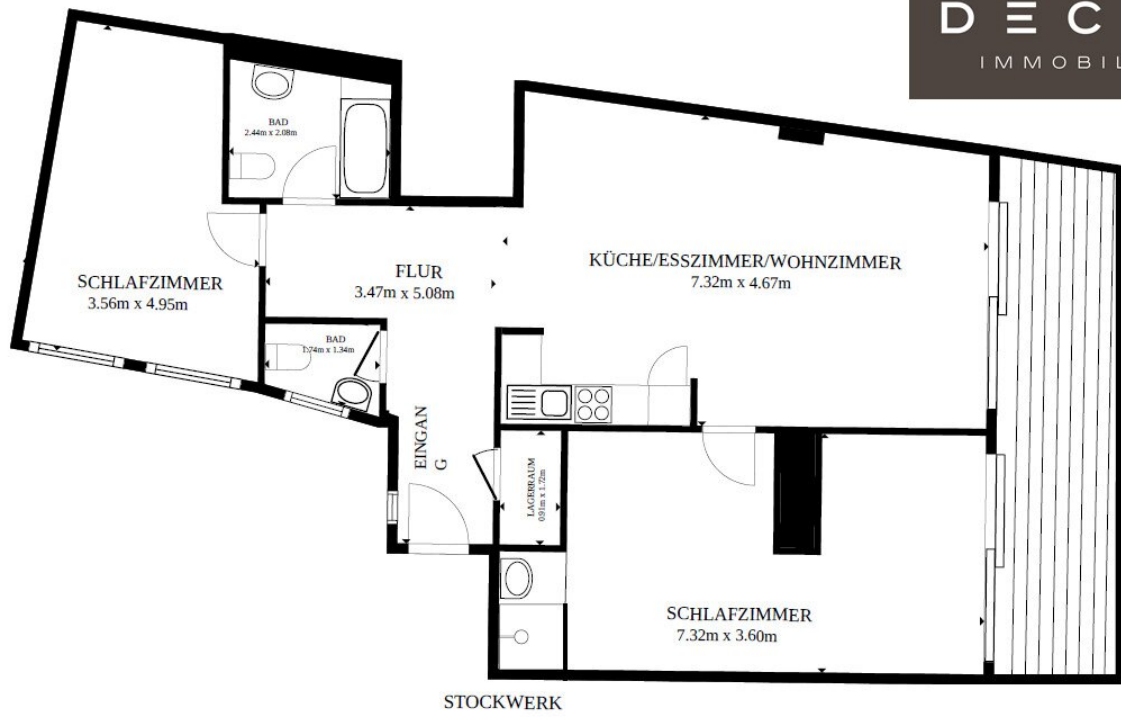


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







## Objektbeschreibung

In ausgezeichneter Lage des 17. Bezirks – unweit der Ottakringer Brauerei, des Brunnenmarkts und des Yppenplatzes – befindet sich diese hochwertig ausgestattete, vollklimatisierte 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit großzügiger Terrasse, Aufzug im Haus und eigenem Kellerabteil. Die gelungene Kombination aus durchdachter Raumaufteilung, moderner Haustechnik und erstklassiger Ausstattung macht dieses Objekt besonders attraktiv. Dank der südöstlichen Ausrichtung ist die Wohnung den ganzen Tag über hell und freundlich. Es gibt keine Dachschrägen, was das Raumgefühl zusätzlich hebt – unterstützt durch die hohen Decken im gesamten Wohnbereich. Alle Fenster sind mit elektrischen, außenliegenden Jalousien (Rollläden) ausgestattet, die sowohl für effektiven Sonnenschutz als auch für vollständige Verdunkelung sorgen.

### | RAUMAUFTEILUNG |

- Eingangsbereich / Vorraum
- Großzügige Wohnküche mit Zugang zur Terrasse
- Schlafzimmer mit angrenzendem Duschbad (Schiebetüren)
- Weiteres Zimmer (z. B. Büro, Kinder- oder Gästezimmer)
- Hauptbadezimmer mit Badewanne und WC
- Separates Gäste-WC mit Fenster
- Abstellraum mit Waschmaschinenanschluss
- Sonnige Terrasse mit Blick über die Dächer Wiens

### | BEHEIZUNG & KLIMA |

- Gasbrennwert-Fußbodenheizung mit Außentemperaturregelung
- Warmwasserversorgung über eigenen Speicher
- Vollklimatisierung mit individueller Steuerung in den Wohnräumen

### | KÜCHE |

- Hochwertige Nolte-Einbauküche mit pflegeleichter Kunststein-Arbeitsplatte
- Apothekerschrank & großzügiger Stauraum
- Hochwertige Bosch-Geräte
- kraftvoller Dunstabzug mit direkter Abluftführung über das Dach
- Elektrisch steuerbares Dachfenster mit Jalousie für optimale Belüftung

### | BADEZIMMER & WC |

- Badezimmer mit Badewanne und WC
- Zusätzliches Duschbad mit Schiebetüren, direkt an das Schlafzimmer angeschlossen
- Separates WC mit Fenster

## | WEITERE AUSSTATTUNG |

- Kaminanschluss vorhanden – nachträglicher Einbau möglich
- Sicherheitstür
- Magnet-Innentüren mit lautloser Schließfunktion

## | LAGE & INFRASTRUKTUR |

Zentrale, lebenswerte Wohnlage mit perfekter Nahversorgung: Supermärkte, Apotheken, Ärzte, Cafés und Restaurants sind fußläufig erreichbar. Die Straßenbahnlinie 44 (Station Frauengasse) liegt direkt vor der Haustür und führt ohne Umstieg ins Stadtzentrum (z. B. Schottentor). Auch U-Bahn- und weitere Öffi-Anbindungen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

## | ZUSTAND & RECHTLICHES |

Die Wohnung wurde rund 6 Jahre im Eigennutz bewohnt und befindet sich in einwandfreiem technischen Zustand – keine Mängel oder Sanierungsbedarf.  
Privatbesitz, lastenfrei.

## | ZUSÄTZLICHE KOSTEN |

- Grundbucheintragungsgebühr: 1,1 % des Kaufpreises
- Pfandrechtseintragungsgebühr: 1,2% der Pfandsumme
- Grunderwerbssteuer: 3,5% des Kaufpreises
- Maklerprovision: 3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten 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 **Frau Anna-Lena Halbeisen** unter der Mobilnummer **+43 699 112 08 411** und per E-Mail unter **halbeisen@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-, 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 <500m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <250m  
Universität <1.500m  
Höhere Schule <1.250m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <750m

**Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <750m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <1.000m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap