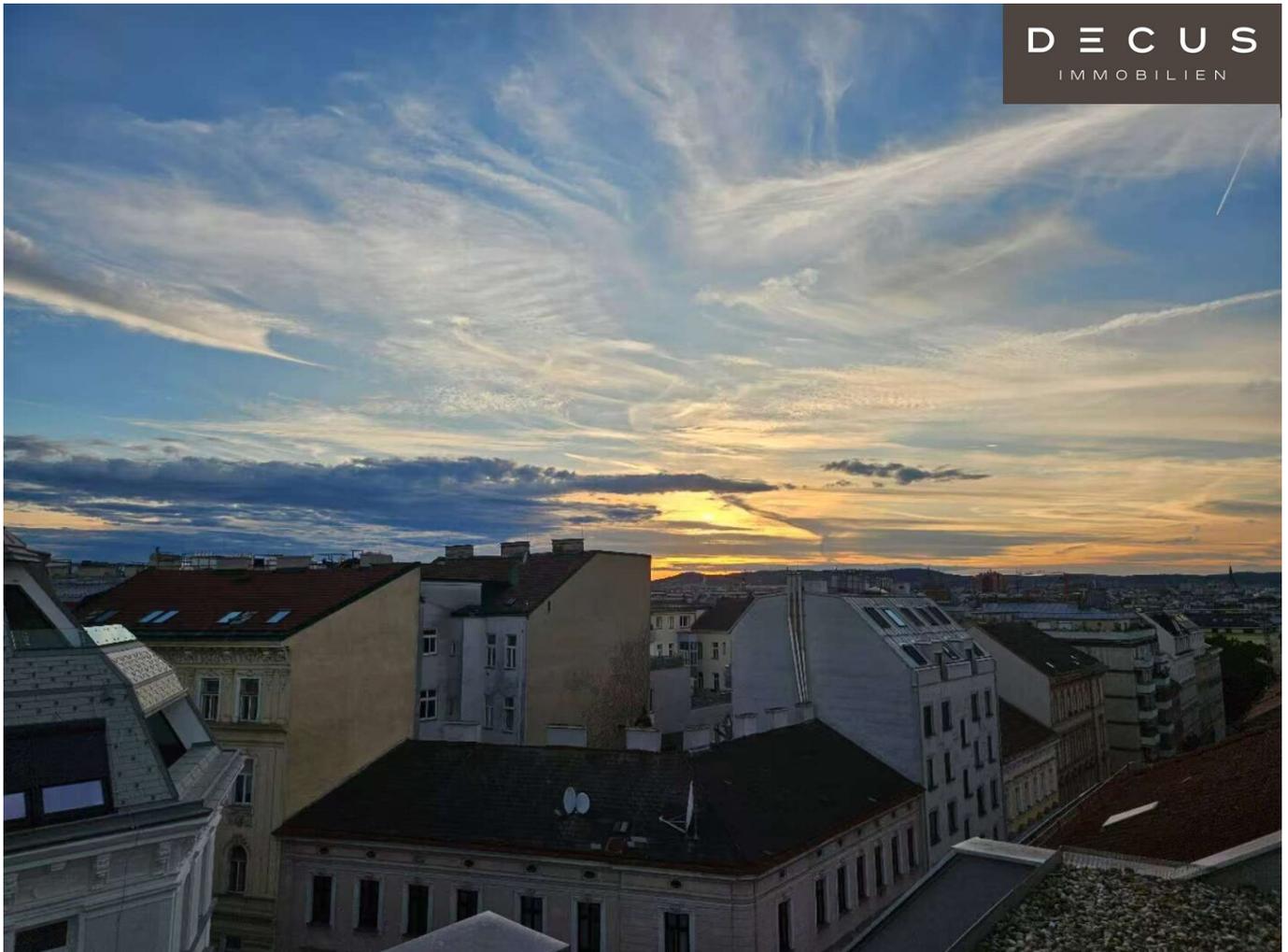


SONNENUNTERGANG UND URLAUBSGEFÜHL MITTEN IN DER STADT



Objektnummer: 1149424

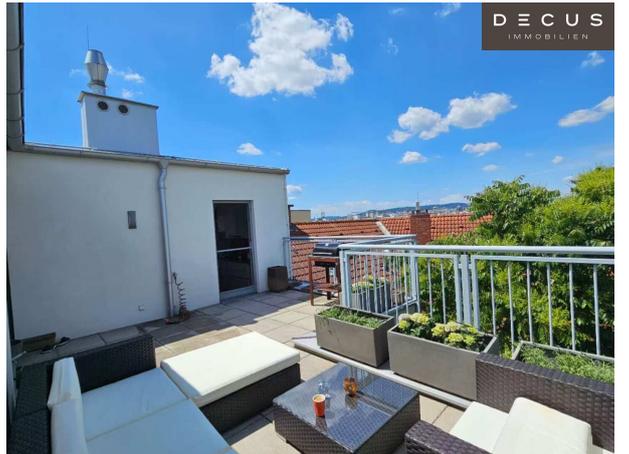
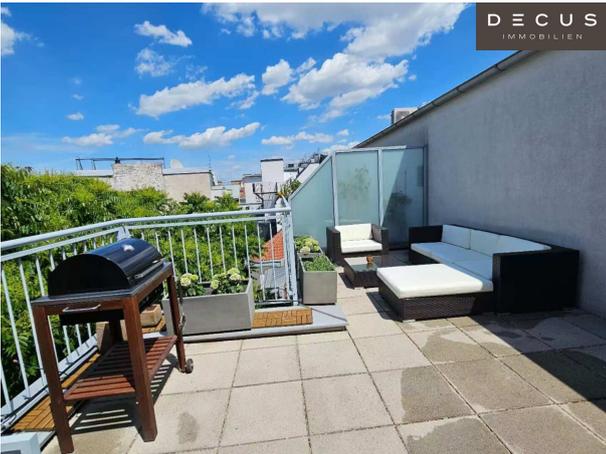
Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

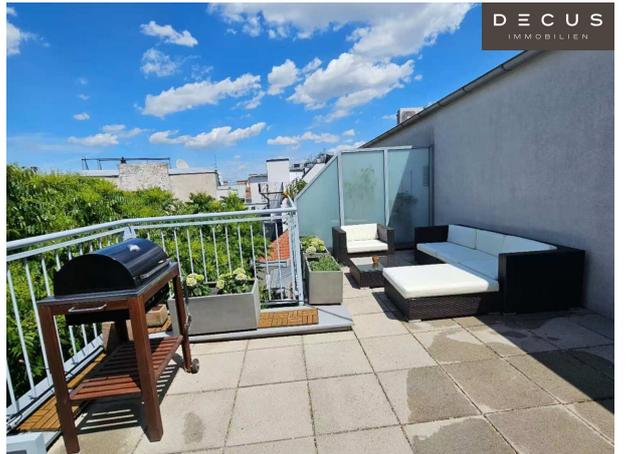
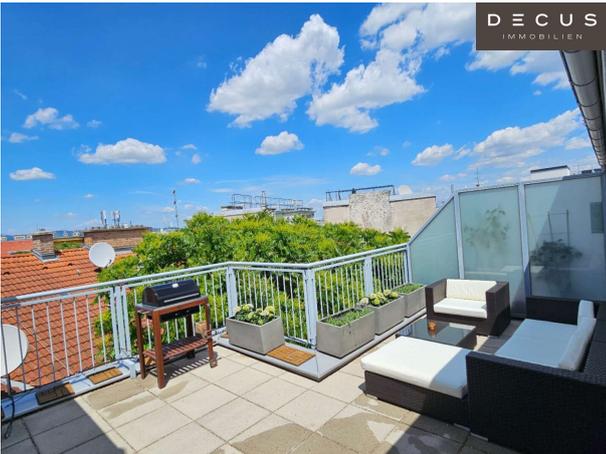
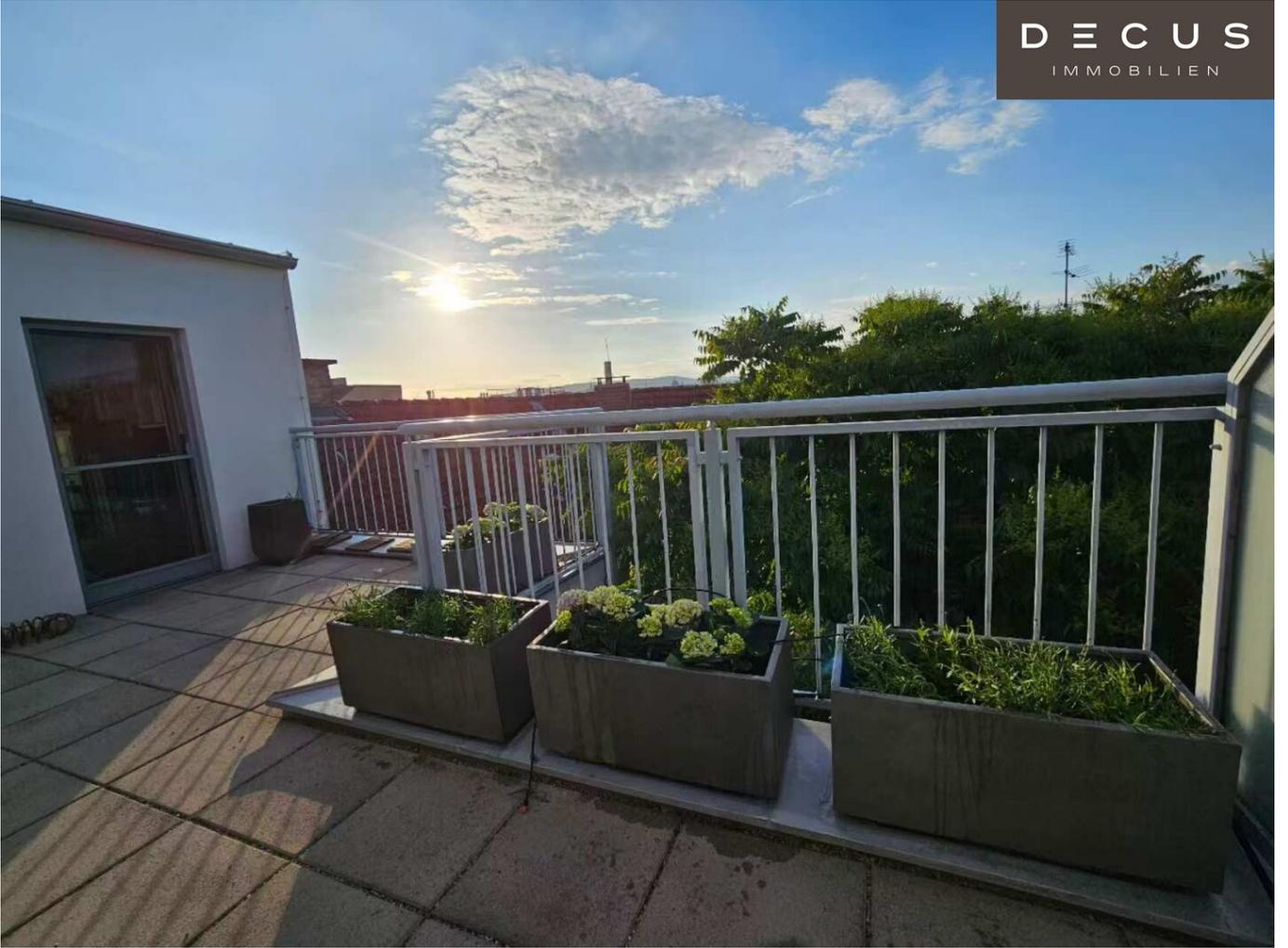
Zahlen, Daten, Fakten

Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	2013
Zustand:	Neuwertig
Möbliert:	Teil
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	86,41 m ²
Nutzfläche:	116,41 m ²
Gesamtfläche:	116,41 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	1
Terrassen:	1
Stellplätze:	1
Keller:	4,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 38,10 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,88
Gesamtmiete	2.750,50 €
Kaltmiete (netto)	2.155,00 €
Kaltmiete	2.535,00 €
Betriebskosten:	380,00 €
USt.:	215,50 €
Provisionsangabe:	

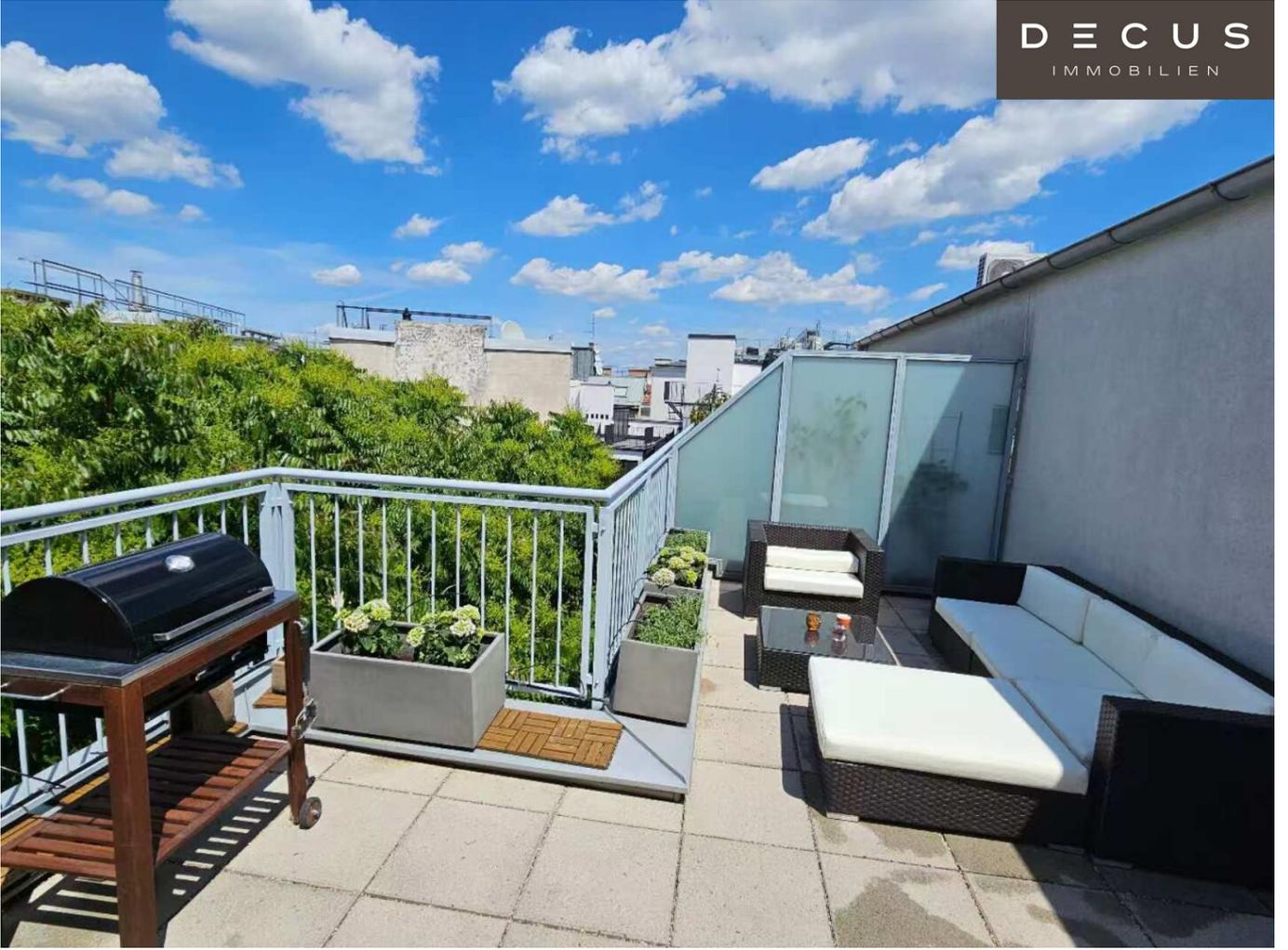
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner





DECUS
IMMOBILIEN

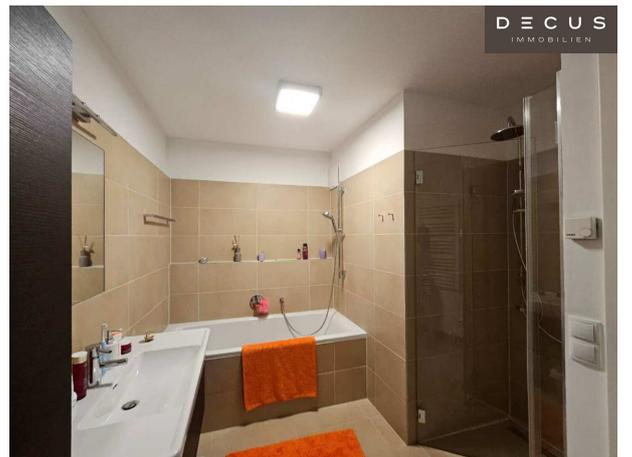
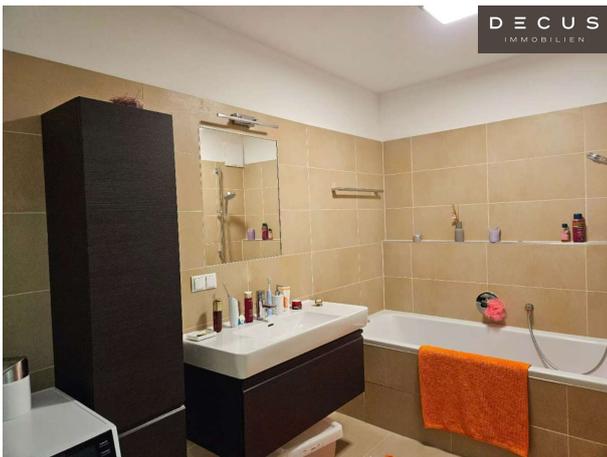
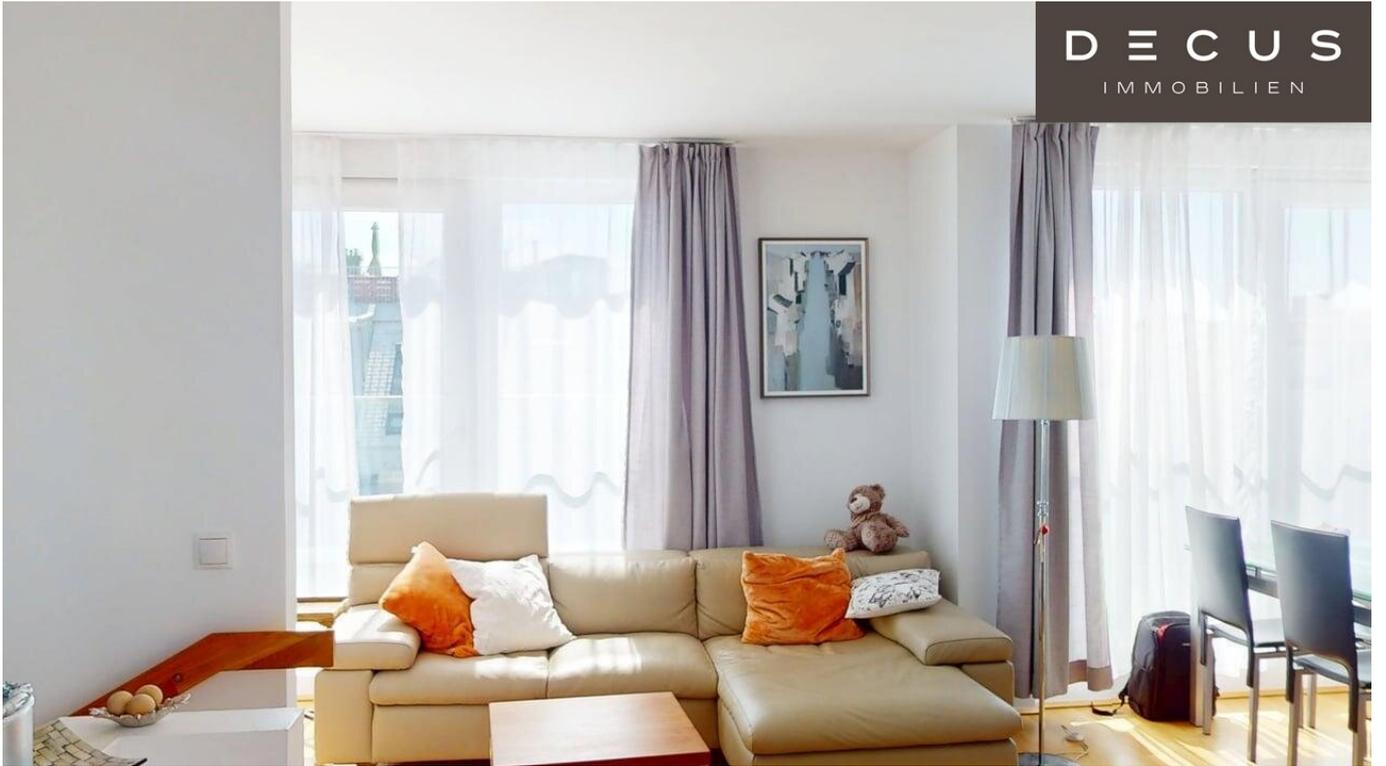


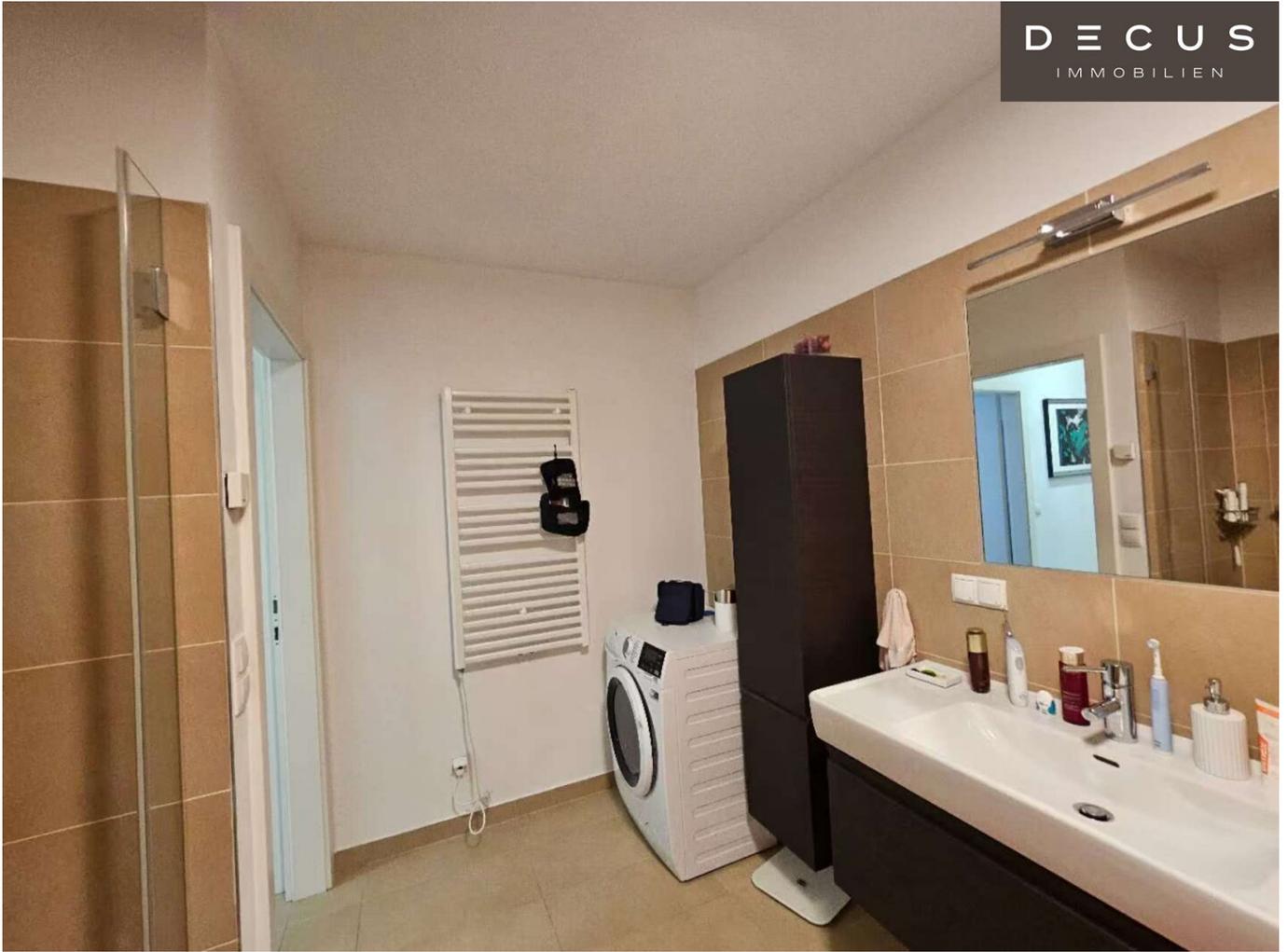
DECUS
IMMOBILIEN

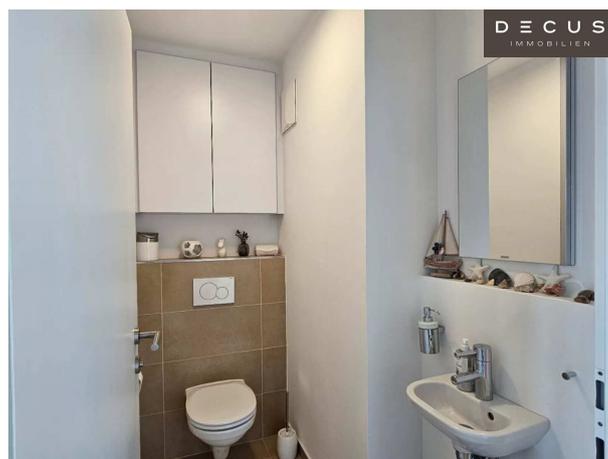


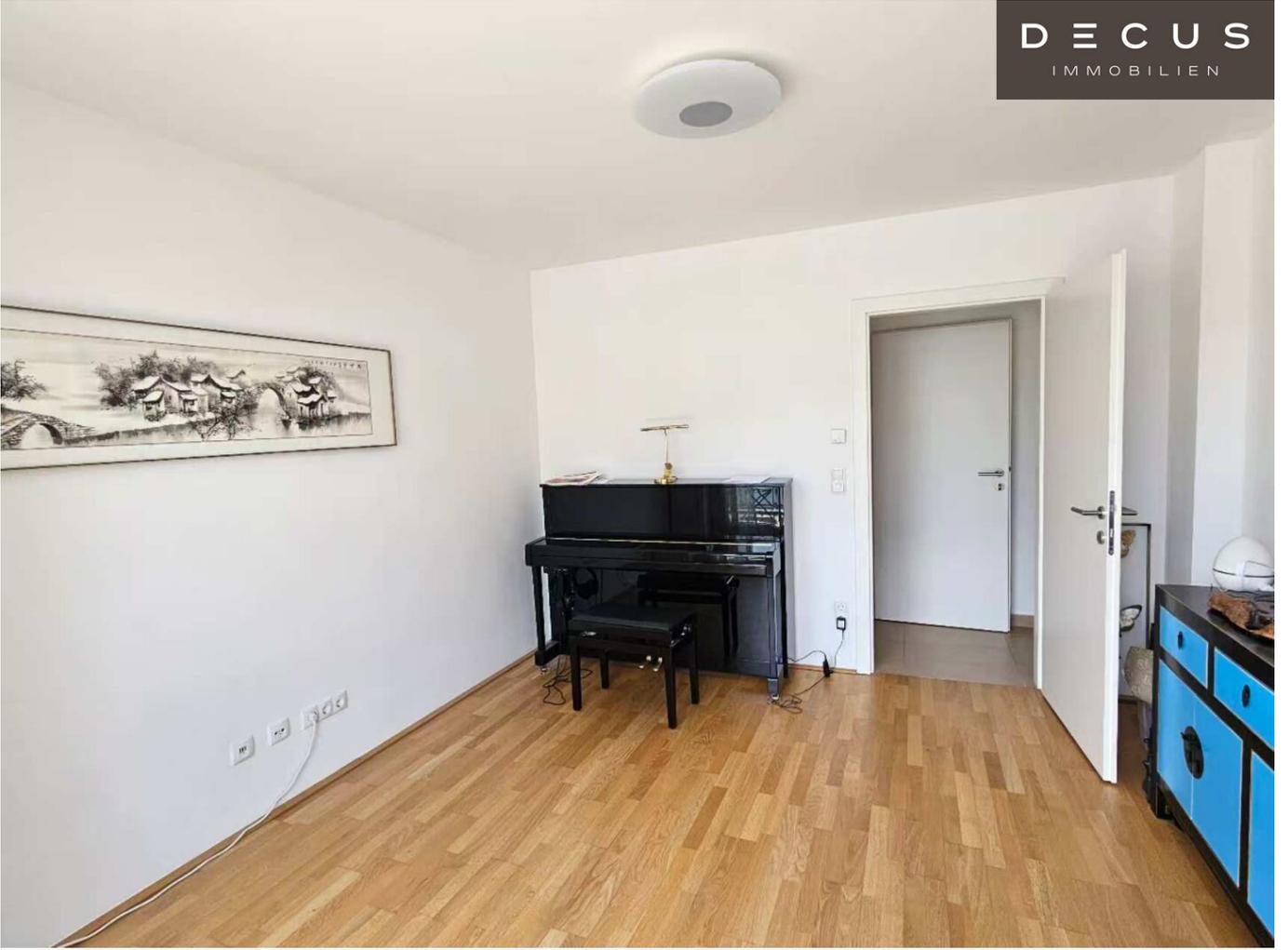
DECUS
IMMOBILIEN

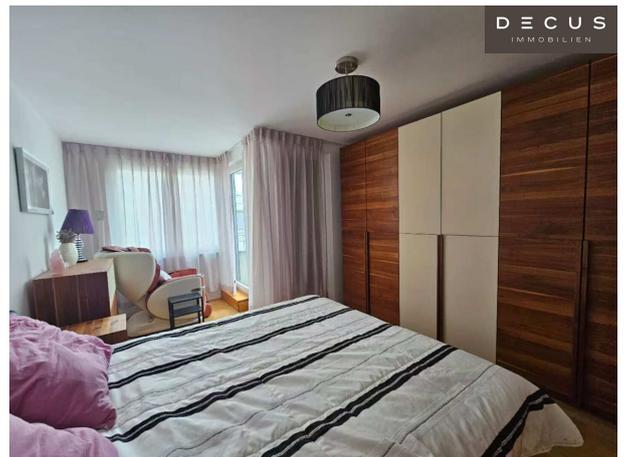
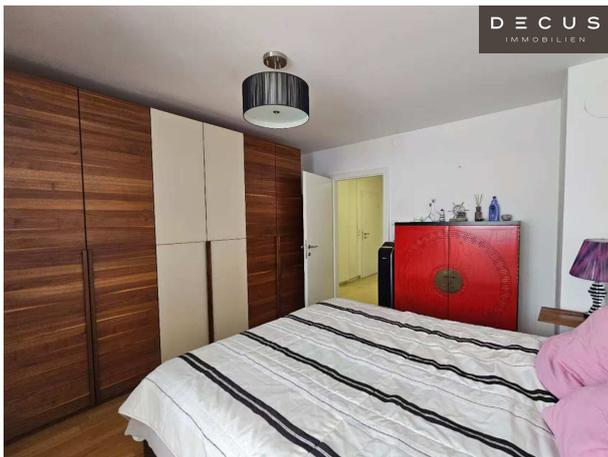
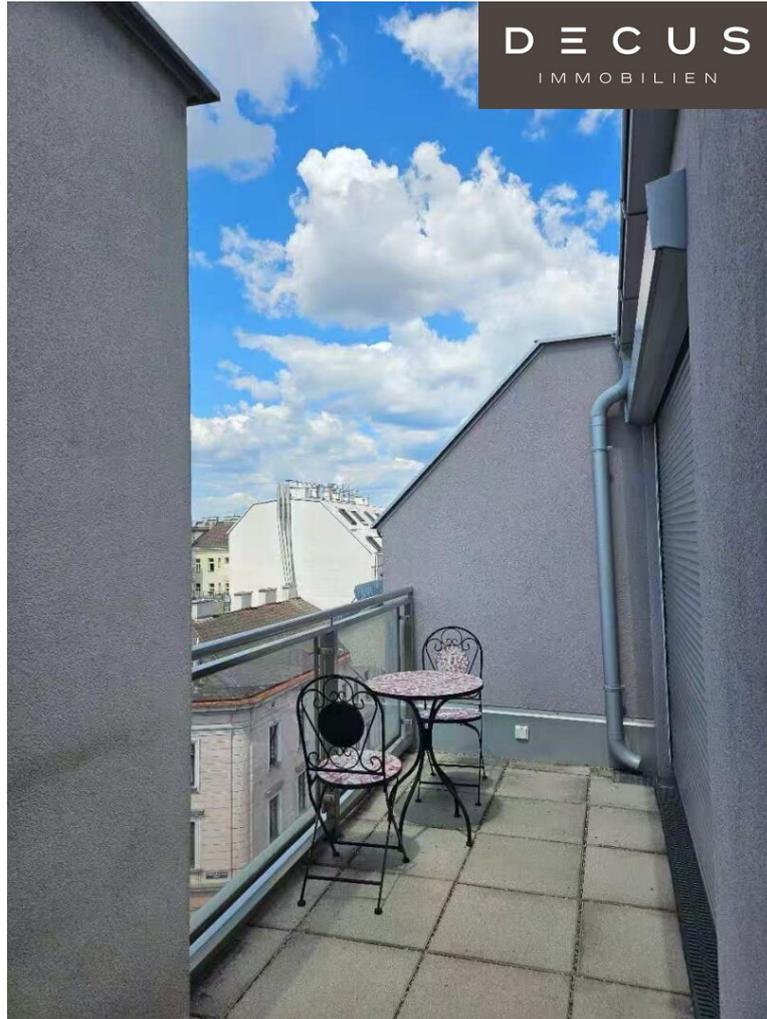


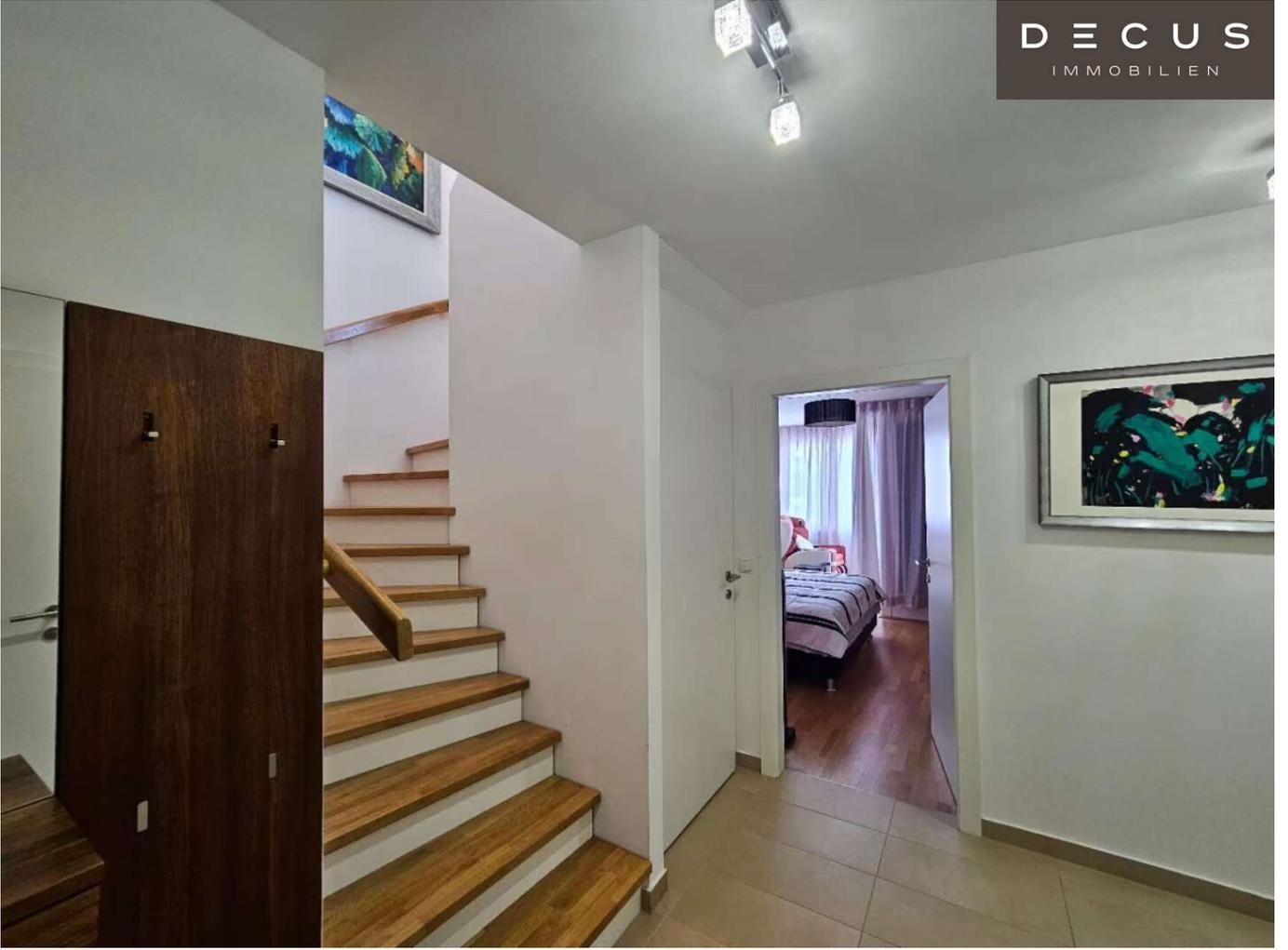


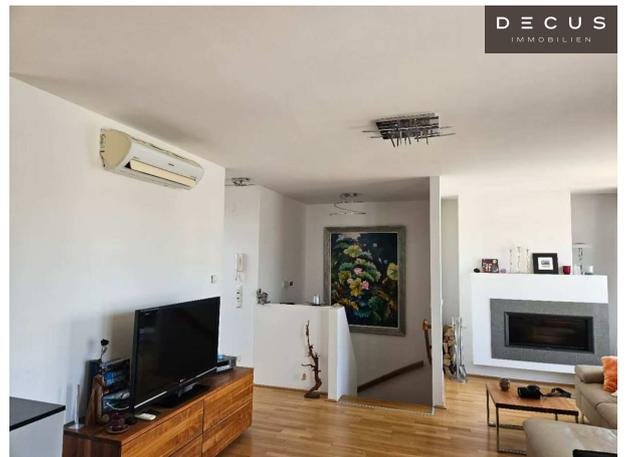
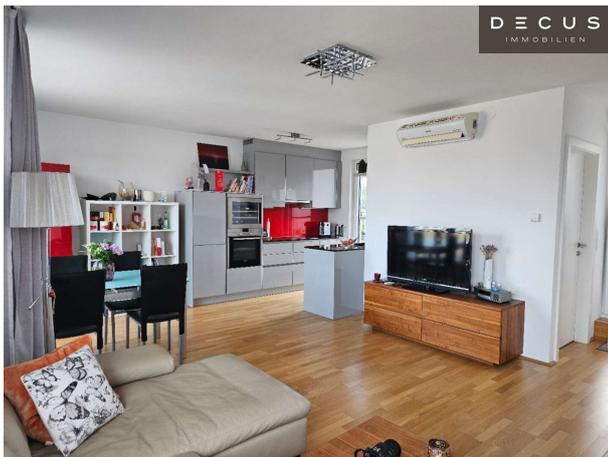


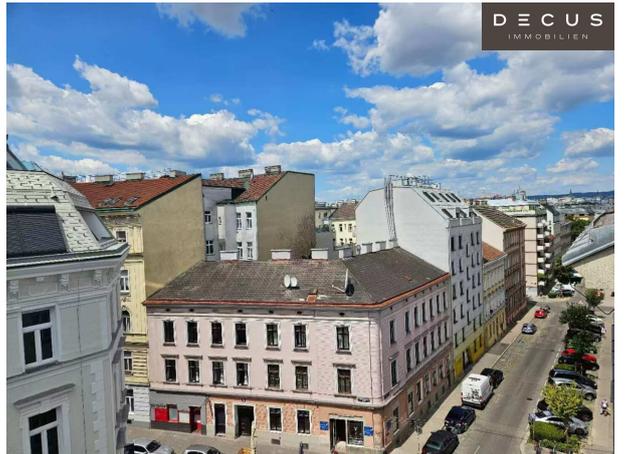




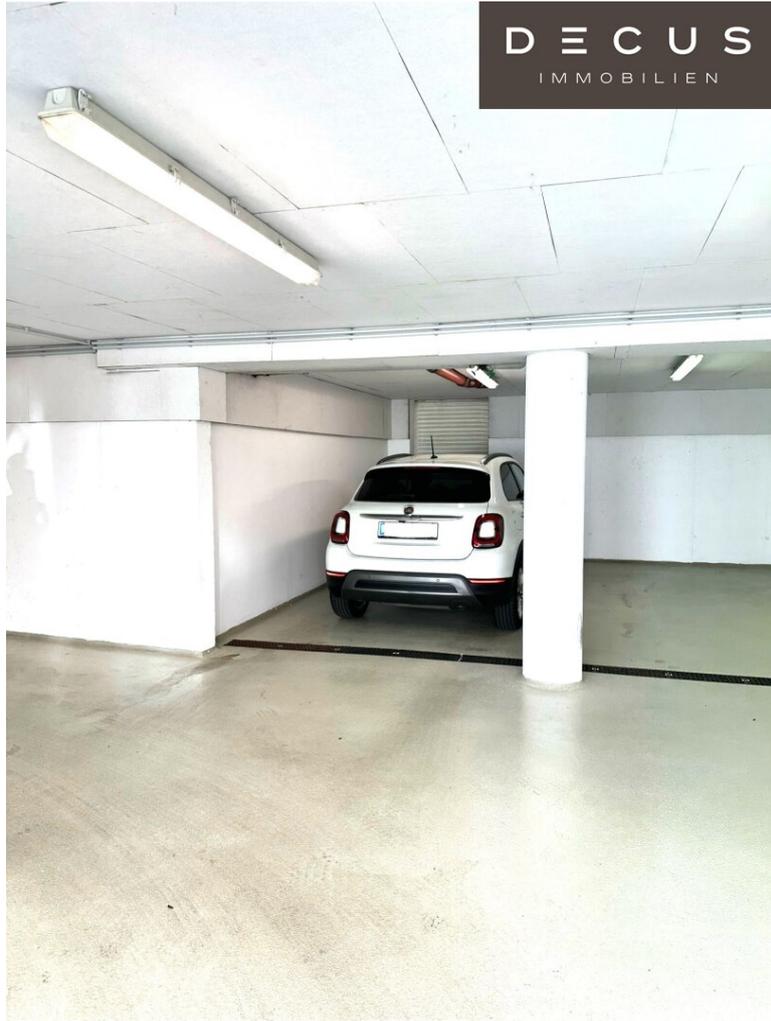


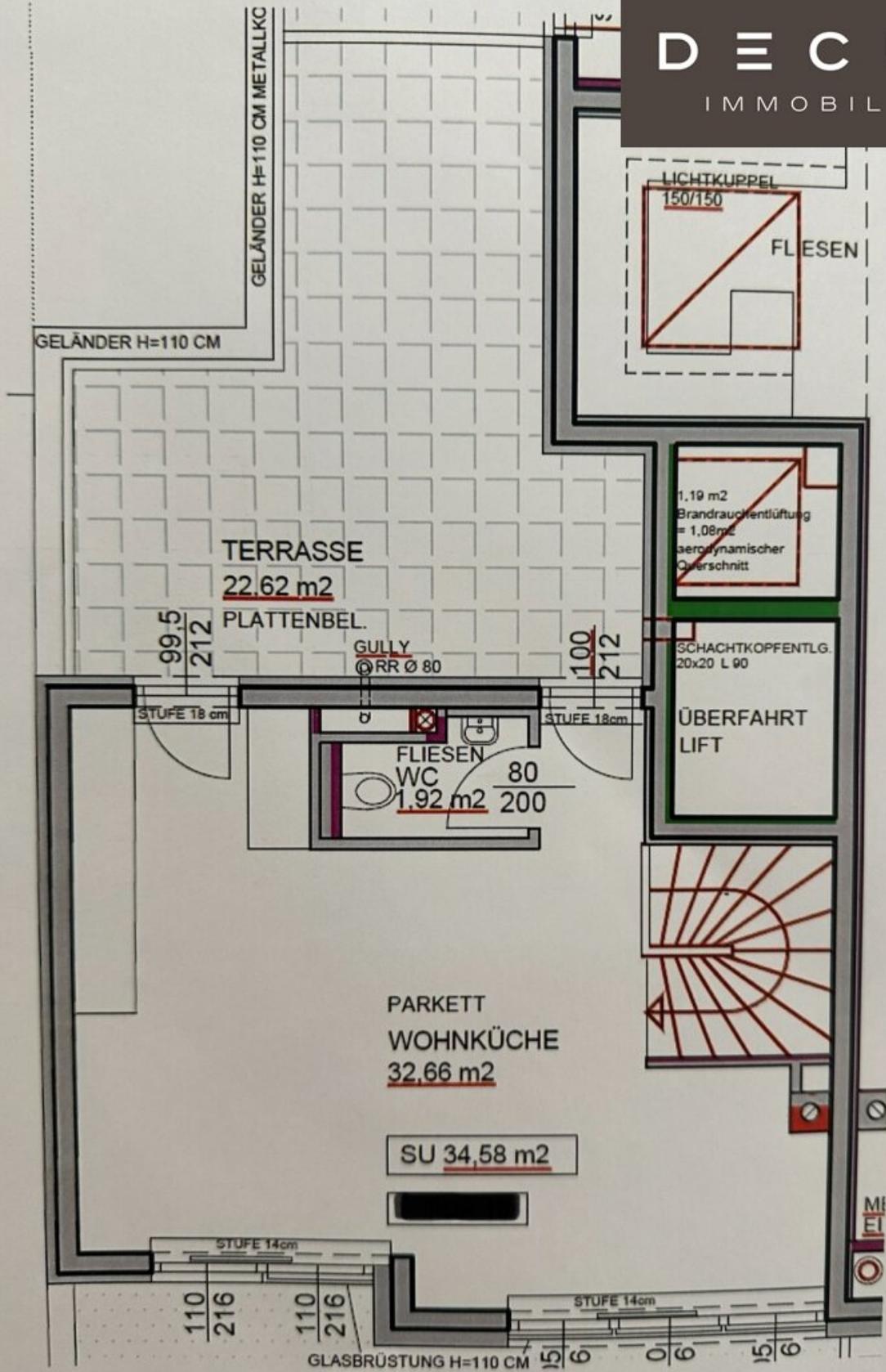


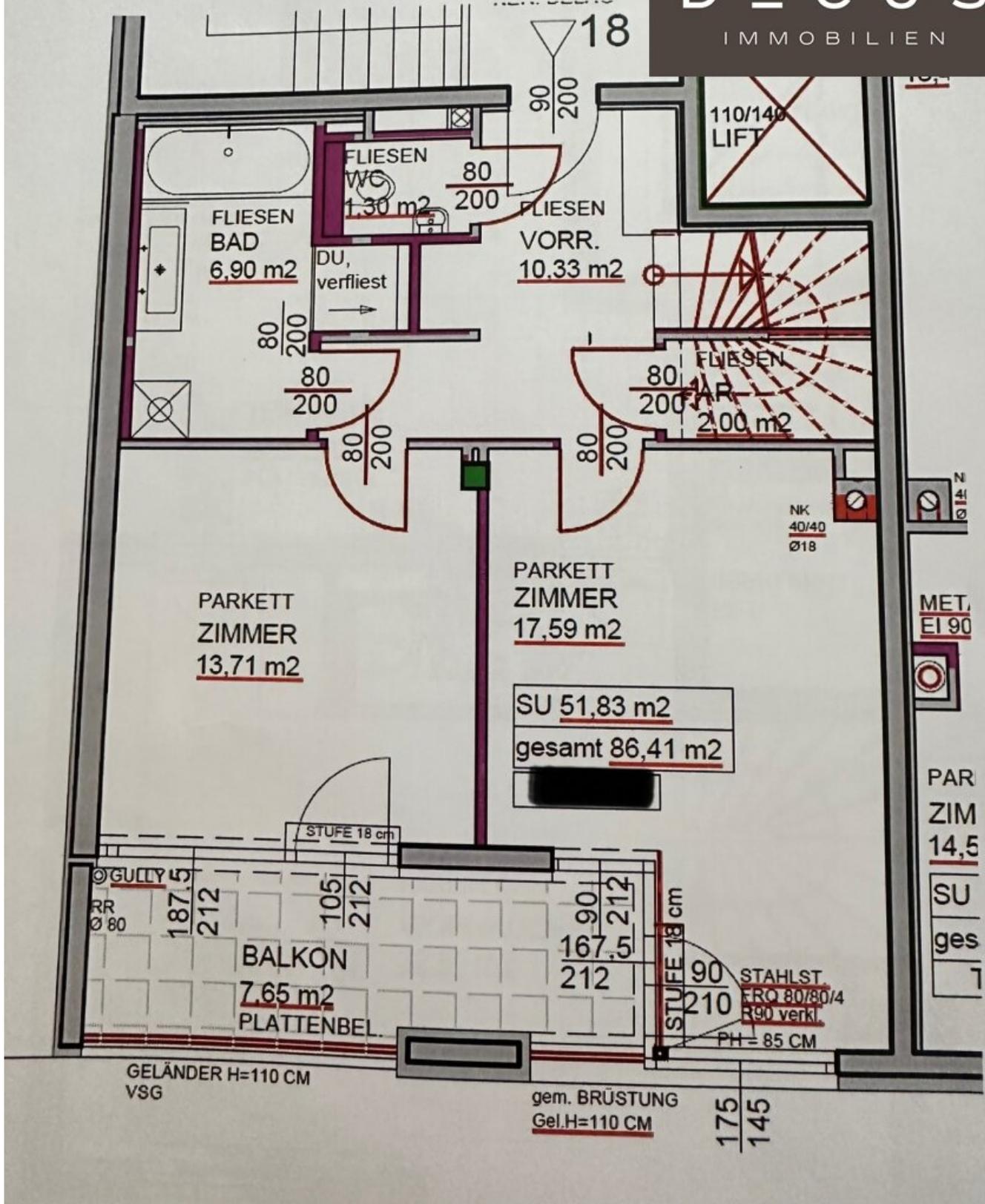




DECUS
IMMOBILIEN







Objektbeschreibung

Dachgeschoss-Maisonettewohnung mit Kamin und Dachterrasse

**Exklusiv und edel
ausgestattet**

**Mit Tiefgaragenplatz,
Kamin
Klimaanlage im oberen Wohnbereich**

Beschreibung und Ausstattung

Willkommen in Ihrem neuen Zuhause in den pulsierenden 5. Bezirk von Wien!
Diese exklusive Maisonette-Wohnung in der 6. Etage bietet Ihnen nicht nur eine beeindruckende Wohnfläche von ca. 86 m², sondern auch ein Lebensgefühl, das seinesgleichen sucht.

Genießen Sie den atemberaubenden Stadtblick von Ihren beiden privaten Freiflächen, die ideal sind, um entspannte Sonnenstunden oder gesellige Abende mit Freunden zu verbringen.

Diese gut eingeteilte, großzügige, moderne Wohnung ist im Dachgeschoß eines gepflegten Neubaus aus 2013 situiert. Sie erstreckt sich über zwei Ebenen.

Die Wohnung ist zentral begehbar .

Der offene Vorraum erschließt das Arbeitszimmer und das Schlafzimmer, sowie das Badezimmer, den Abstellraum und das WC.

Die erste Terrasse ist von beiden Zimmern begehbar.

Das ca 33 m² große Wohn- Esszimmer, erstreckt sich über die ganze obere Wohnebene. Sie verfügt über einen offenen Kamin, ein Gäste WC mit Waschbecken, und schließt mit zwei Ausgängen an die ca. 23m² große Dachterrasse an. Eine gut ausgestattete offene Einbauküche steht hier zur Verfügung.

Die Wohnung ist neuwertig und besticht durch ein modernes Design. Hier erleben Sie nicht nur Komfort, auch ein stilvolles Ambiente, dass zum Verweilen einlädt.

Die Fußböden sind Parkettböden und Fliesen im Sanitärbereich.
Die Heizung und die Warmwasserversorgung ist durch eine Fernheizung gewährleistet.
Die obere Wohnebene ist klimatisiert.

Ein trockenes Kellerabteil ist vorhanden.
Ein Tiefgaragenplatz gehört zur Wohnung und kann angemietet werden.

Aufgrund der optimalen Isolierung
sind die Energiekosten absolut günstig.

Raumaufteilung

untere Wohnebene

- Vorzimmer
- Abstellraum
- WC
- Arbeitszimmer/ Gästezimmer
- Schlafzimmer
- Balkon mit Zugang von beiden Zimmern

obere Wohnebene

- Wohn- und Essraum ca. 33 m²
mit komplett ausgestatteter Einbauküche
- WC mit Handwaschbecken
- Dachterrasse ca 25m²

Ausstattung

- *) "Joop" Badezimmer & WC Accessories
- *) "Laufen" Badezimmer, Möbel
- *) "Liebherr" Weinkühlschrank
- *) "Next125" Küche
- *) "Brunner" Kamineinsatz
- *?Einbauschränk im Vorzimmer und WC
- *) Terrasse Loungemöbel und Griller

Miete

Gesamtmiete: rd. € **2.750** inkl BK und USt.

Kaution: € **15.000**

Tiefgaragenplatz :**150€**

Lage und Umfeld

Die gute Verkehrsanbindung mit Bus zur U-Bahn, sorgt dafür,

dass Sie schnell und unkompliziert alle Teile Wiens erreichen können.
Haltestellen der Buslinien 12a, 14a, 59a sind in fußläufiger Nähe.

Die infrastrukturelle Versorgung ist durch die Nähe
zum Siebenbrunnenplatz und zur Reinprechtsdorferstraße optimal.

Lassen Sie sich diese einmalige Gelegenheit nicht entgehen
und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Ihre Traumwohnung in Wien wartet auf Sie.

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 Claudia Resch** unter
der Mobilnummer **+43 699 170 56 271** und per E-Mail unter **resch@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <500m
Apotheke <500m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <500m
Kindergarten <500m
Universität <1.000m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <500m
Einkaufszentrum <1.500m

Sonstige

Geldautomat <500m
Bank <500m
Post <500m
Polizei <1.000m

Verkehr

Bus <500m

U-Bahn <500m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <1.000m

Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap