

**| DACHTERRASSE | ERSTBEZUG NACH SANIERUNG | 4
ZIMMER |**



Objektnummer: 1149591

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Berggasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1090 Wien,Alsergrund
Baujahr:	1879
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	122,28 m ²
Nutzfläche:	130,28 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 130,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,22
Gesamtmiete	2.690,00 €
Kaltmiete (netto)	2.119,54 €
Kaltmiete	2.445,46 €
Betriebskosten:	246,12 €
USt.:	244,54 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzler







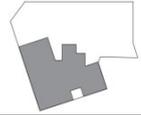




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 122,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

Objektbeschreibung

Erstbezug nach Sanierung in Toplage

Informationen zum Objekt und Ausstattung

In einem prachtvollen Altbau aus dem Jahr 1879 präsentiert sich dieser exklusive Dachgeschoßausbau im Herzen des 9. Bezirks. Die Wohnung vereint historischen Charme mit modernstem Wohnkomfort: Eine komplett neue Küche, ein hochwertig ausgestattetes Badezimmer sowie ein separates, ebenfalls neues WC sorgen für zeitgemäße Funktionalität. Die Wohnräume sind mit einem eleganten, dunklen Holzfußboden ausgestattet, der eine warme und edle Atmosphäre schafft. Außenjalousien an allen Fenstern bieten optimalen Sonnenschutz und Privatsphäre, während die Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima zu jeder Jahreszeit sorgt. Ein besonderes Highlight ist die großzügige Dachterrasse mit rund 8 m², die einen herrlichen Blick über Wien bietet.

Ein Kellerabteil wird mitvermietet.

Raumprogramm

- Großzügige Wohnküche
- Drei weitere Zimmer (individuell als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzbar)
- Separater Abstellraum
- Modernes Badezimmer
- Separates WC
- Dachterrasse (ca. 8 m²)

Lage

Die Berggasse 30 liegt in einer der begehrtesten Wohngegenden des 9. Wiener Gemeindebezirks Alsergrund. Die zentrale Lage besticht durch ihre perfekte Infrastruktur: In unmittelbarer Nähe finden sich zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Cafés, Restaurants und kulturelle Einrichtungen. Die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz (U-Bahn,

Straßenbahn und Bus) ermöglicht eine schnelle Erreichbarkeit der Wiener Innenstadt und aller weiteren Bezirke. Gleichzeitig lädt die Nähe zum Donaukanal und zu diversen Grünflächen zu erholsamen Spaziergängen ein.

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 **Herr Ing. 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 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- 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 <250m

Klinik <500m

Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m

Kindergarten <750m

Universität <250m

Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m

Bäckerei <250m

Einkaufszentrum <2.000m

Sonstige

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap