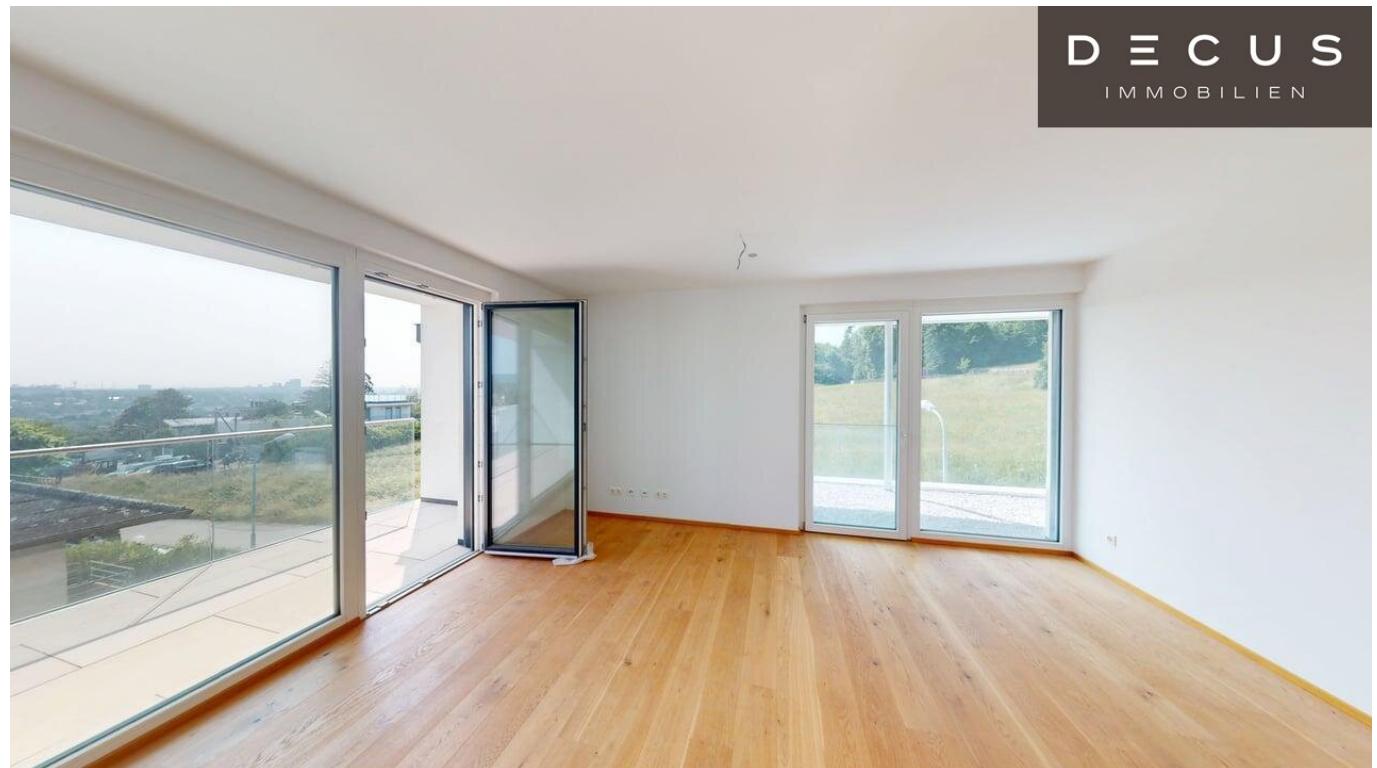


Traumblick über Wien – Wohnen in Ruhelage mit Stil



D E C U S
IMMOBILIEN

Objektnummer: 1150696

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Joseph-Lister-Gasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1130 Wien, Hietzing
Baujahr:	2024
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	108,63 m ²
Zimmer:	3
Heizwärmebedarf:	B 40,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	B 0,80
Kaufpreis:	888.000,00 €
Betriebskosten:	242,00 €
Heizkosten:	95,00 €
USt.:	43,20 €

Ihr Ansprechpartner



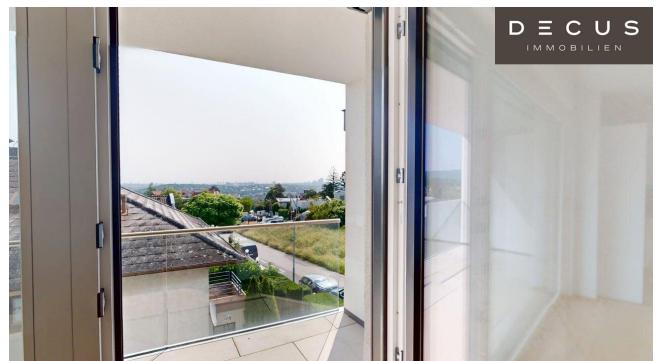
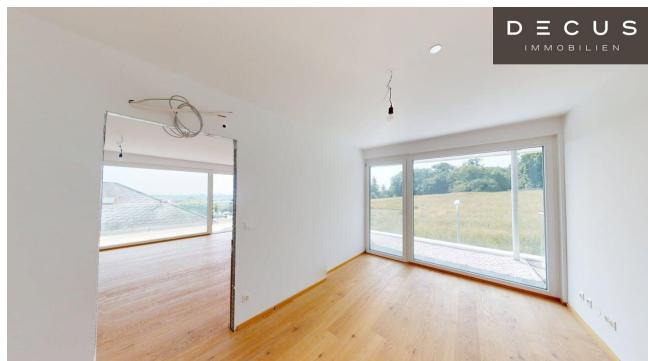
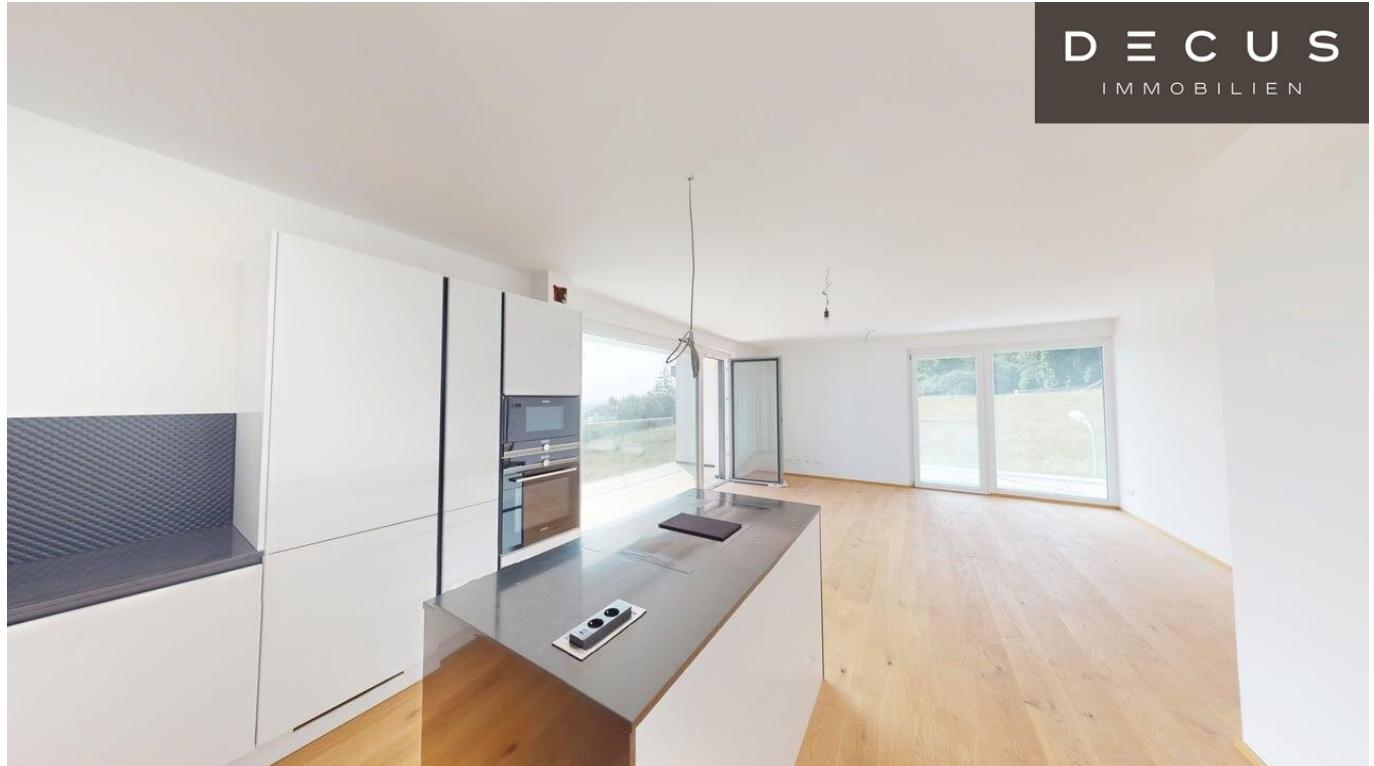
Merala Beljur

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39/12
1010 Wien

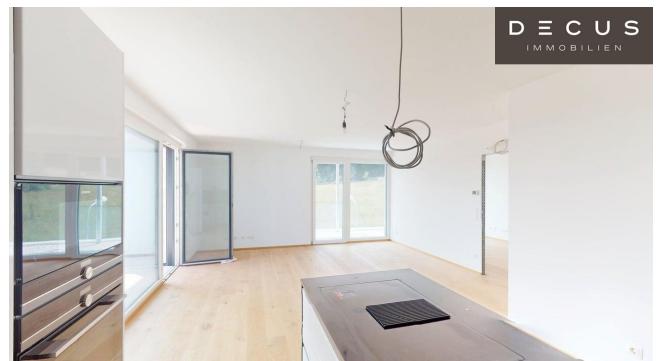
T +43 660 576 33 88
H +43 660 576 33 88
F +43 1 35 600 10

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.

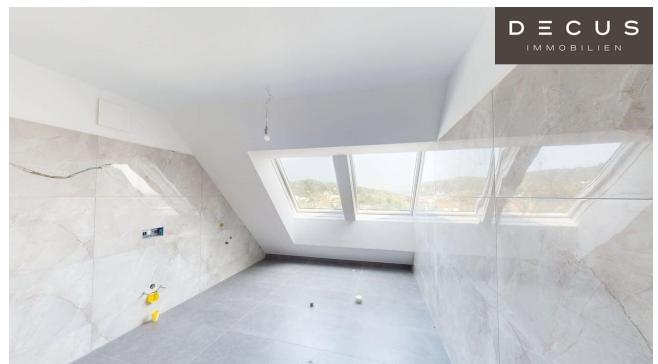
D E C U S
IMMOBILIEN



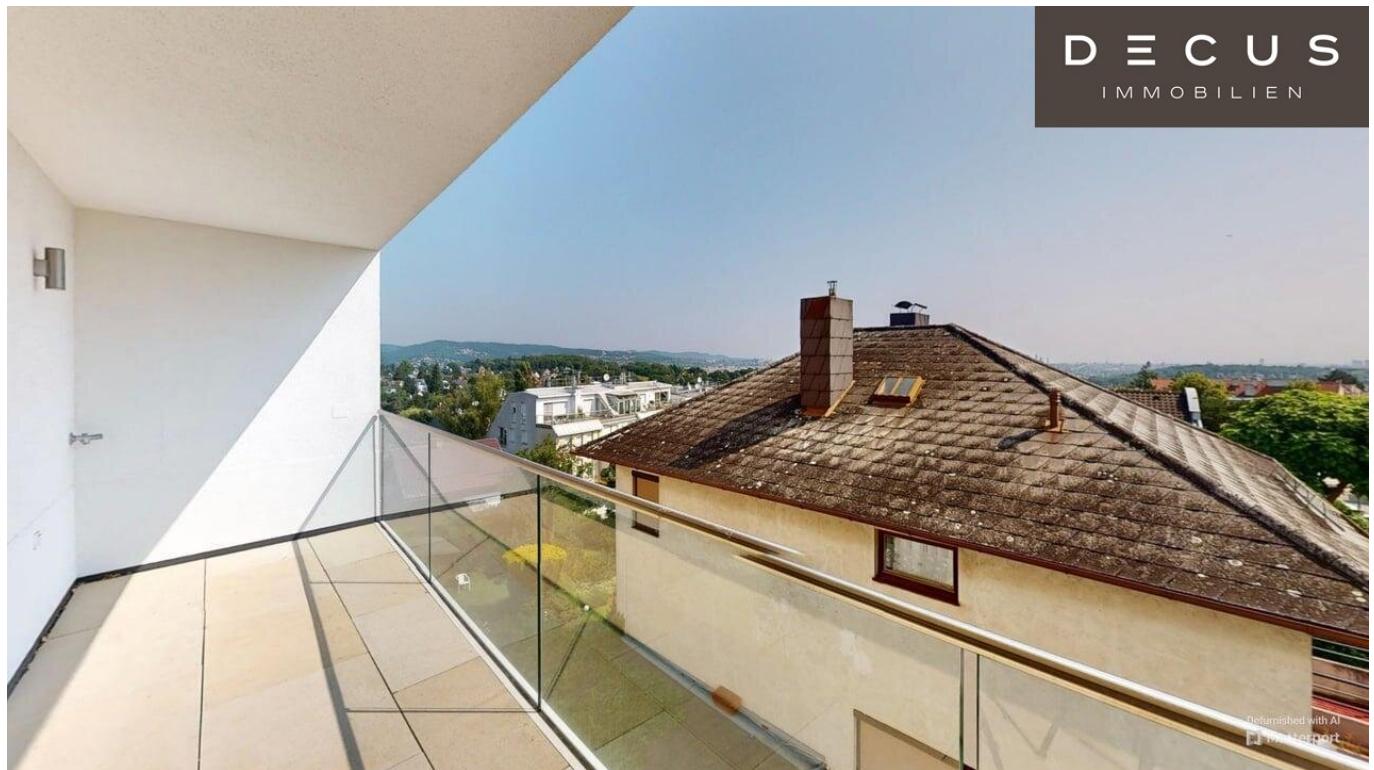
D E C U S
IMMOBILIEN



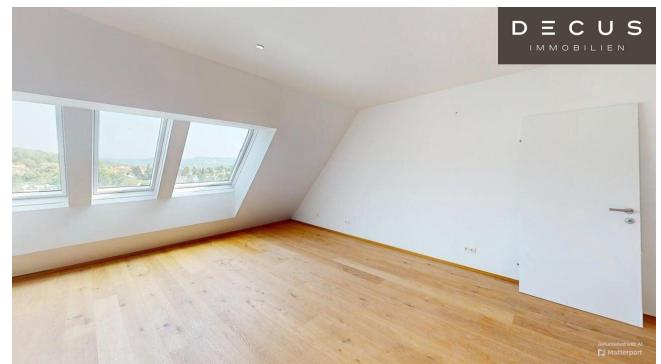
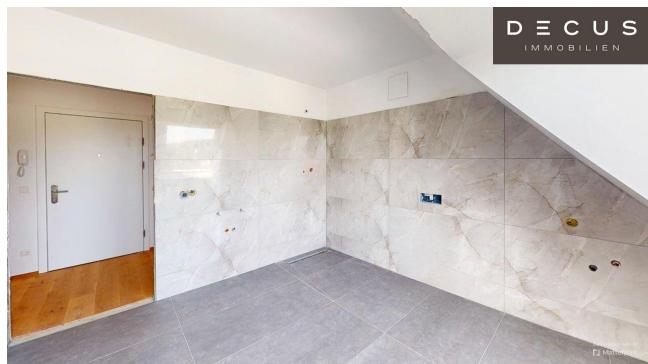
D E C U S
IMMOBILIEN



D E C U S
IMMOBILIEN



Decorated with AI
Matterport

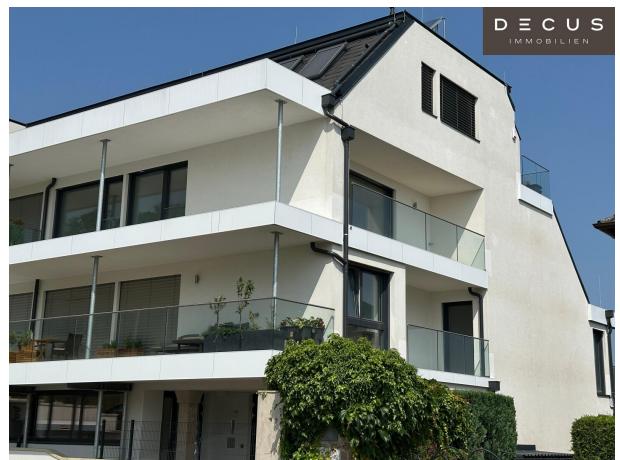


Decorated with AI
Matterport

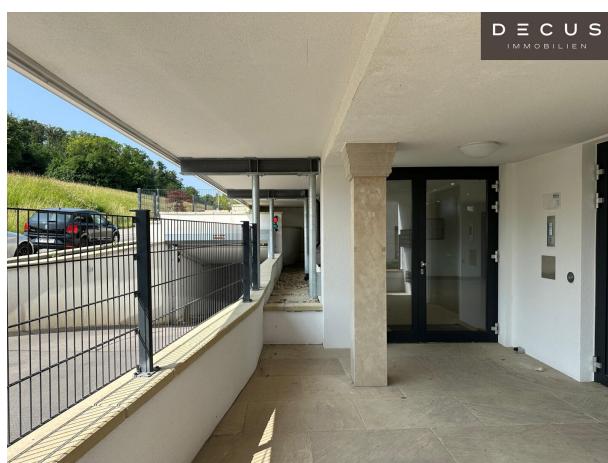
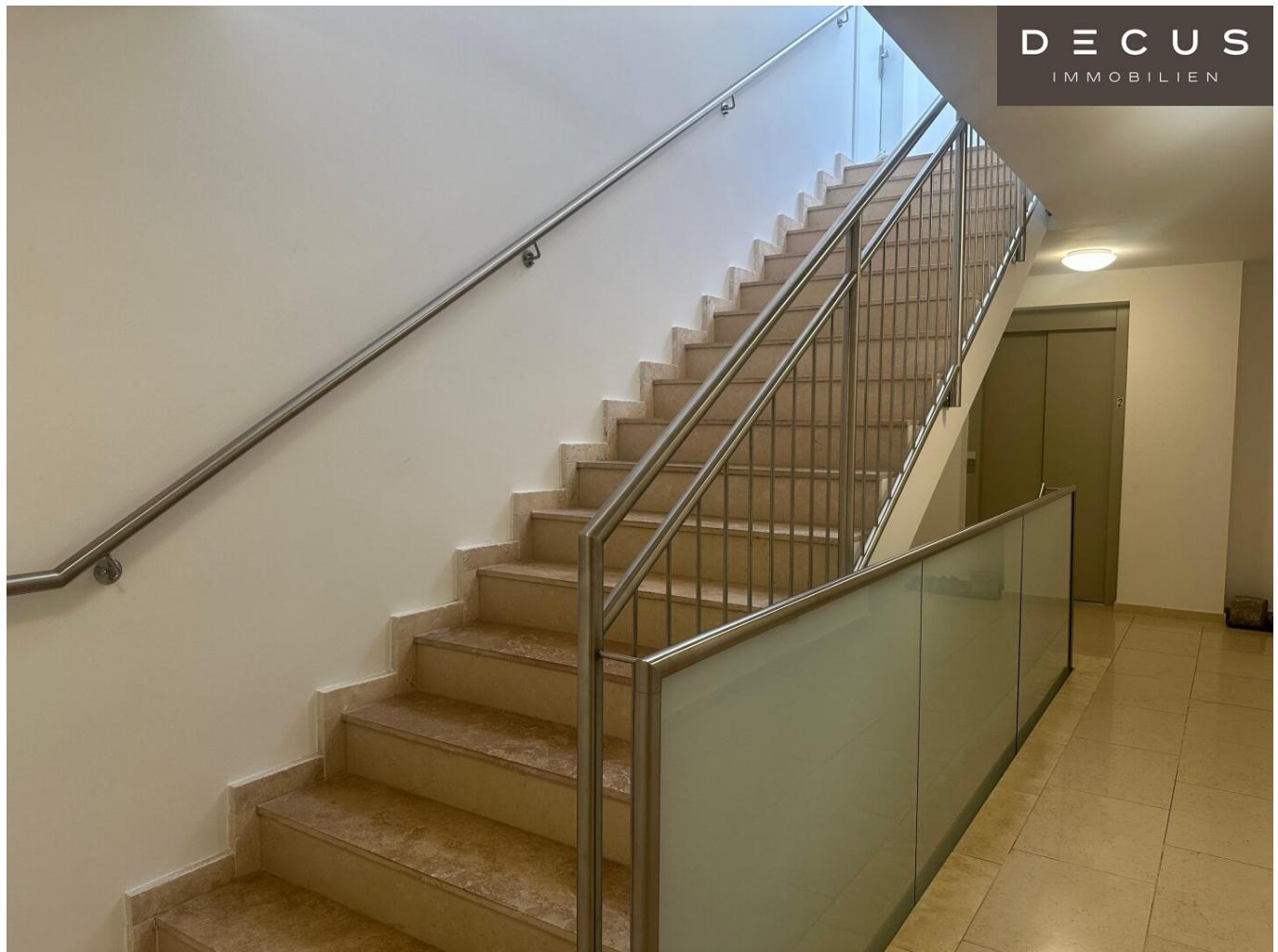
D E C U S
IMMOBILIEN



Defurnished with AI
Matterport



D E C U S
IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

In einer der begehrtesten Wohngegenden des 13. Bezirks – umgeben von Natur, Ruhe und städtischem Komfort – erwartet Sie diese hochwertig ausgestattete 3-Zimmer-Wohnung mit großzügiger Loggia und traumhaftem Weitblick.

Die ca. 109 m² große Wohnfläche überzeugt durch ein durchdachtes Raumkonzept, viel Tageslicht und stilvolle Details. Der offene Wohn-/Essbereich mit direktem Zugang zur ca. 11 m² großen Loggia bietet einen einmaligen Ausblick über Wien – perfekt zum Entspannen und Genießen.

Die elegante Einbauküche ist mit hochwertigen Marken-Elektrogeräten ausgestattet und im Kaufpreis inkludiert. Ein Tiefgaragenplatz im Haus kann **optional um € 45.000** erworben werden.

Ausstattungs-Highlights:

- Hochwertige Einbauküche inkl. Marken-Geräten
- 11 m² große Loggia mit Fernblick
- Absolute Ruhelage inmitten grüner Umgebung
- Fußbodenheizung & Echtholzparkett
- Lift, Kellerabteil & Fahrradraum
- Tiefgaragenplatz im Haus (Kaufpreis: € 45.000)

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

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Meralda Beljur** unter der Mobilnummer **+43 660 576 33 88** und per E-Mail unter **beljur@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-/Werkswohnungen. 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 <750m
Apotheke <750m
Klinik <750m
Krankenhaus <1.000m

Kinder & Schulen

Schule <1.250m
Kindergarten <1.000m
Universität <1.250m
Höhere Schule <5.250m

Nahversorgung

Supermarkt <500m
Bäckerei <1.000m

Einkaufszentrum <4.500m

Sonstige

Geldautomat <1.250m

Bank <1.250m

Post <1.500m

Polizei <1.500m

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <2.250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <1.500m

Autobahnanschluss <4.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap