

**| DACHTERRASSE | KLIMATISIERT | ERSTBEZUG NACH
SANIERUNG |**



Objektnummer: 1150729

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Mariahilfer Straße
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1150 Wien, Rudolfsheim-Fünfhaus
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	106,77 m²
Nutzfläche:	126,77 m²
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	D 106,50 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,44
Kaufpreis:	796.000,00 €
Betriebskosten:	203,35 €
USt.:	20,34 €
Provisionsangabe:	

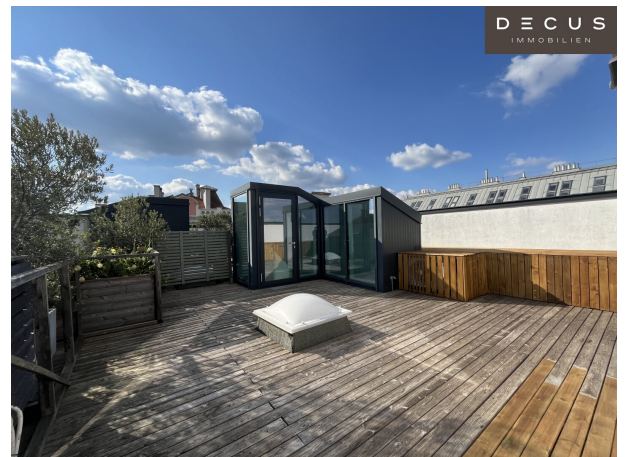
3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



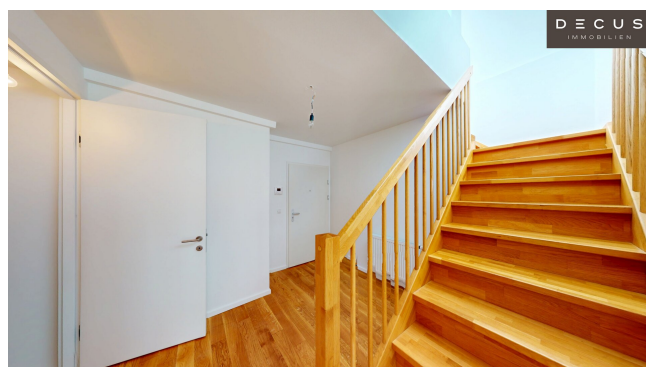
Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien





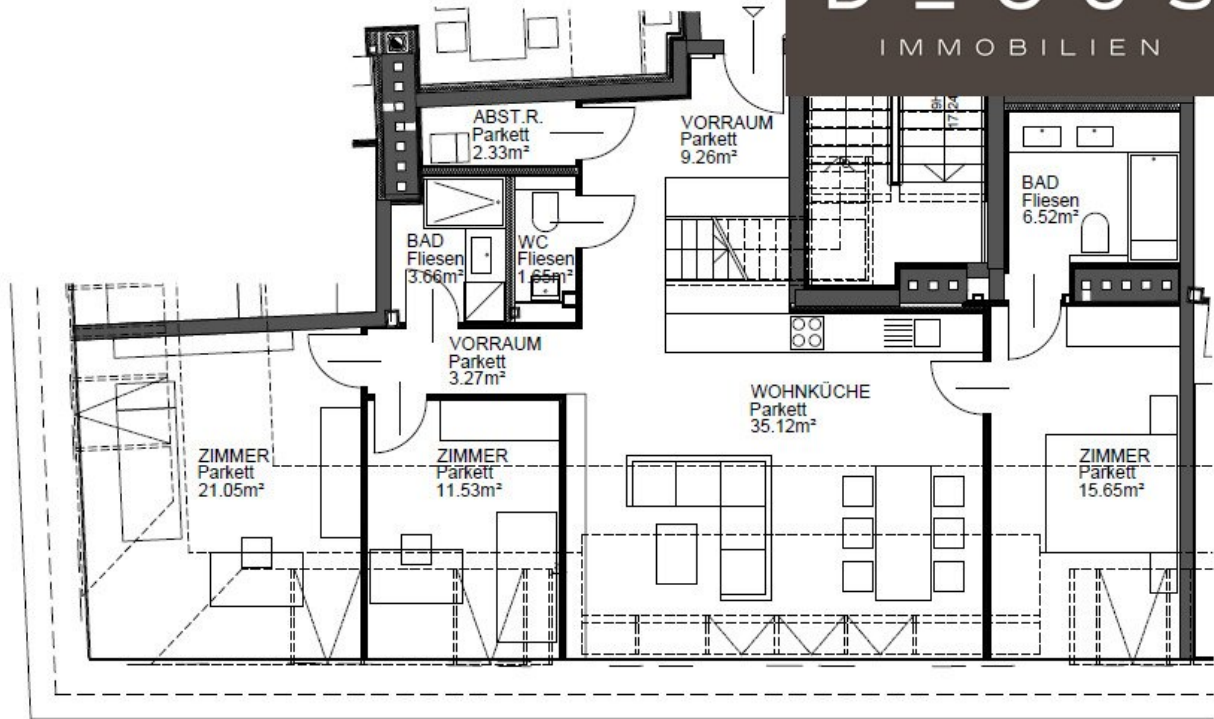






DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Dachgeschoßwohnung mit Dachterrasse auf der Äußeren Mariahilferstraße

Information zum Objekt und Ausstattung

Diese exklusive **4-Zimmer-Dachgeschoßwohnung** verbindet modernen Wohnkomfort mit urbanem Lebensgefühl. Auf einer Wohnfläche von ca. **106 m²** sowie einer großzügigen **Dachterrasse von rund 20 m²** eröffnet sich ein stilvolles Zuhause über den Dächern Wiens.

Das Objekt wurde kürzlich saniert und in den **Zustand eines Erstbezugs** versetzt.

Die Wohnung wurde frisch ausgemalt, verfügt über **geschliffene und behandelte Fußböden** und ist in jedem Aufenthaltsraum mit **Klimaanlagen** ausgestattet. Beheizt wird über eine **Gasetagenheizung**, die für effiziente Wärme sorgt.

Raumprogramm

- **Wohnküche** – zentraler Lebensmittelpunkt mit Zugang zur Dachterrasse
- **Master Bedroom mit en suite Badezimmer** – privater Rückzugsort mit Komfort und Eleganz
- **Zwei weitere Schlafzimmer** – ideal als Kinder-, Gäste- oder Arbeitszimmer
- **Zweites Badezimmer mit Dusche** – modern und praktisch
- **Separates WC** – für zusätzlichen Komfort
- **Abstellraum** – praktische Staumöglichkeit

- **Dachterrasse (ca. 20 m²)** – mit herrlichem Ausblick über die Dächer der Stadt

Lage

Die Wohnung liegt direkt an der **äußeren Mariahilferstraße**, einem der beliebtesten und lebendigsten Stadtbereiche Wiens. Die hervorragende **kulinarische Vielfalt** mit zahlreichen Restaurants und Cafés sowie das **erstklassige Einkaufsangebot** auf der Mariahilferstraße garantieren urbanen Lifestyle in nächster Nähe. Gleichzeitig bietet die Dachterrasse eine ruhige Rückzugsoase mit Weitblick über die Dächer Wiens.

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 **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 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- 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 <250m
Apotheke <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.000m

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <4.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap