

**FAMILIENWOHNUNG | 5 ZIMMER MIT PERFEKTER  
RAUMAUFTEILUNG | WUNDERSCHÖNES  
JUGENDSTILHAUS | 4 SCHLAFZIMMER | 2 BALKONE |  
UNVERBAUBARER BLICK**



DECUS - Immobilien

**Objektnummer: 1148842**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Salisstraße
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1140 Wien
Baujahr:	1904
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	141,68 m <sup>2</sup>
Zimmer:	5,50
Bäder:	1
WC:	2
Balkone:	2
Heizwärmebedarf:	C 73,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,39
Gesamtmiete	2.395,00 €
Kaltmiete (netto)	1.821,67 €
Kaltmiete	2.177,27 €
Betriebskosten:	355,60 €
USt.:	217,73 €
Infos zu Preis:	

MV macht Palladio

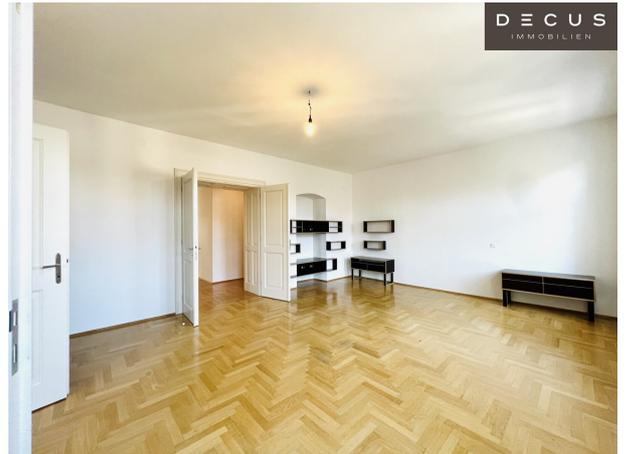
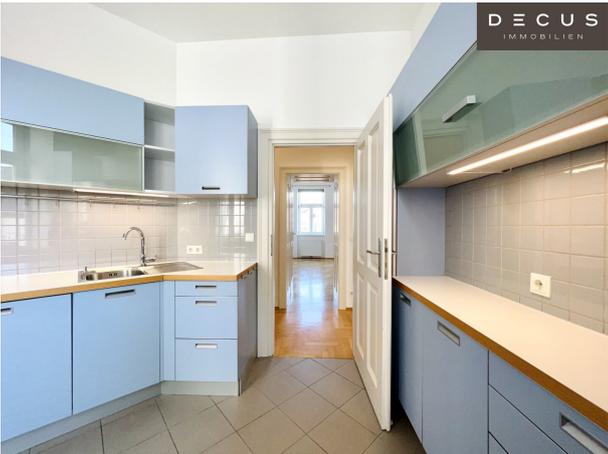
### Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner



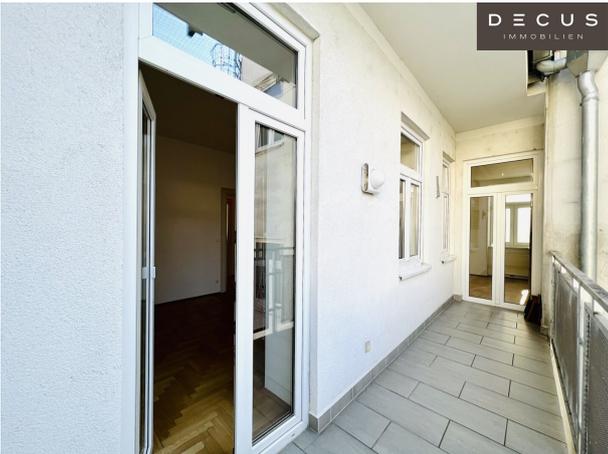
DECUS  
IMMOBILIEN



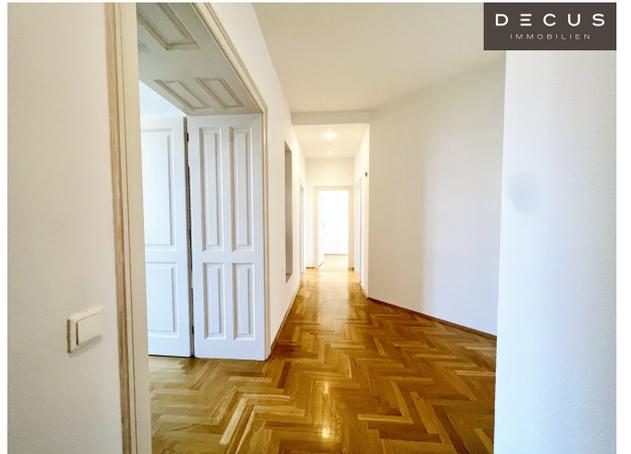
DECUS  
IMMOBILIEN



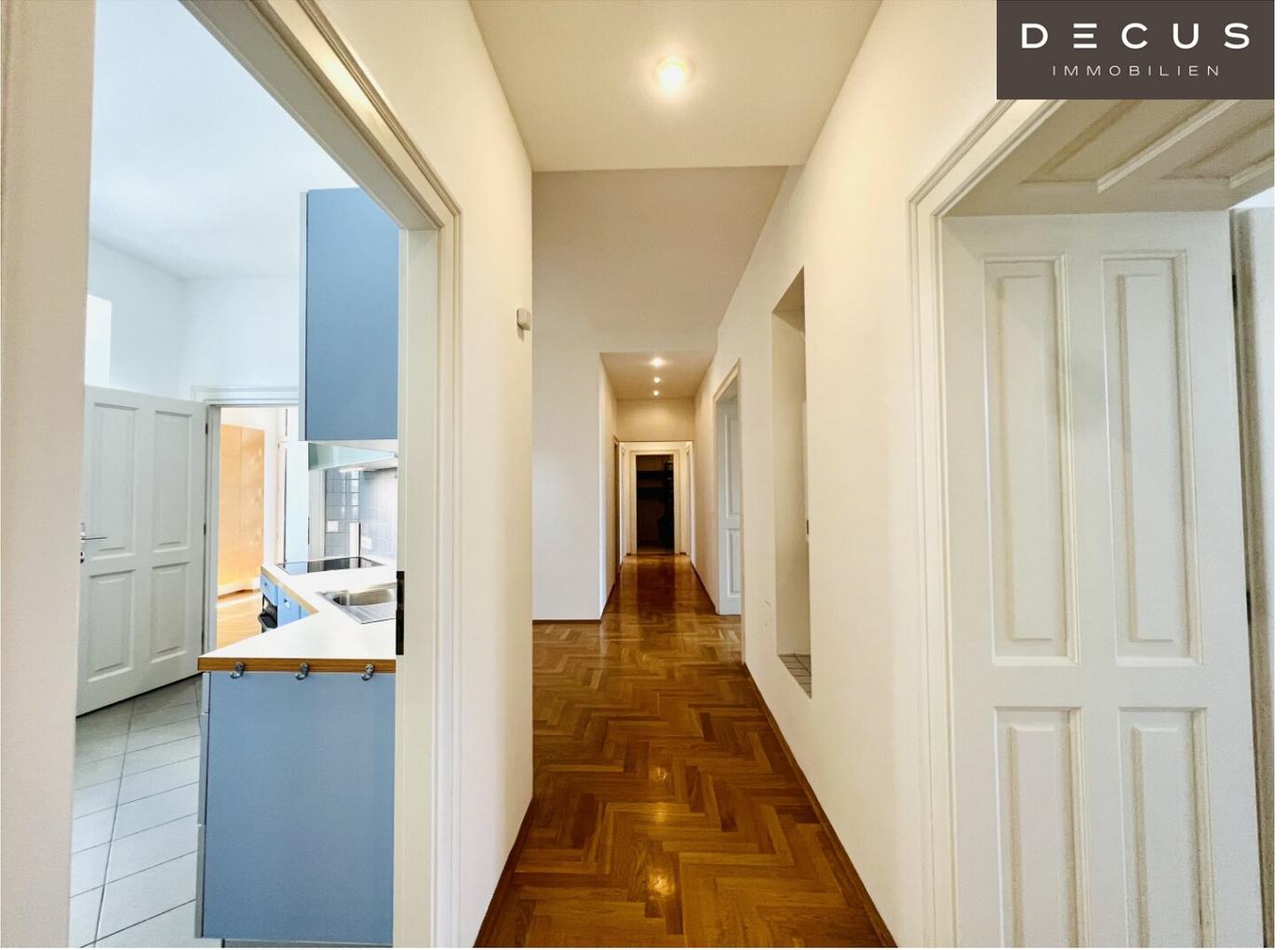
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

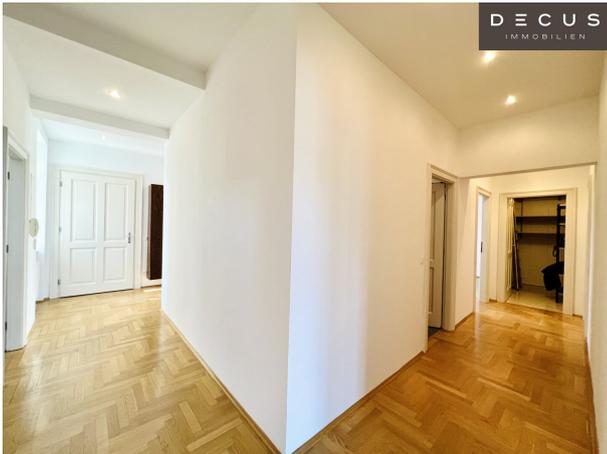




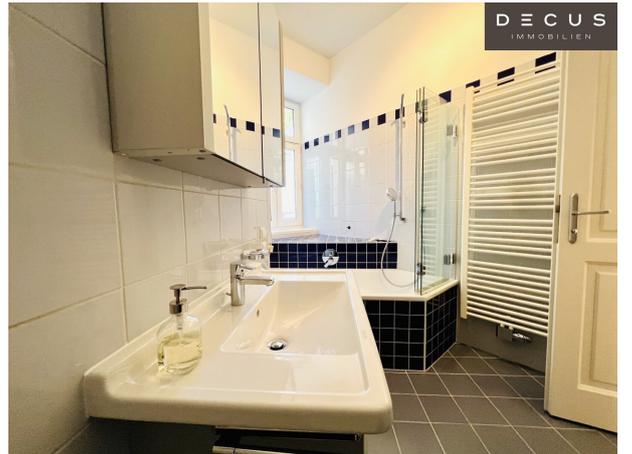
DECUS  
IMMOBILIEN



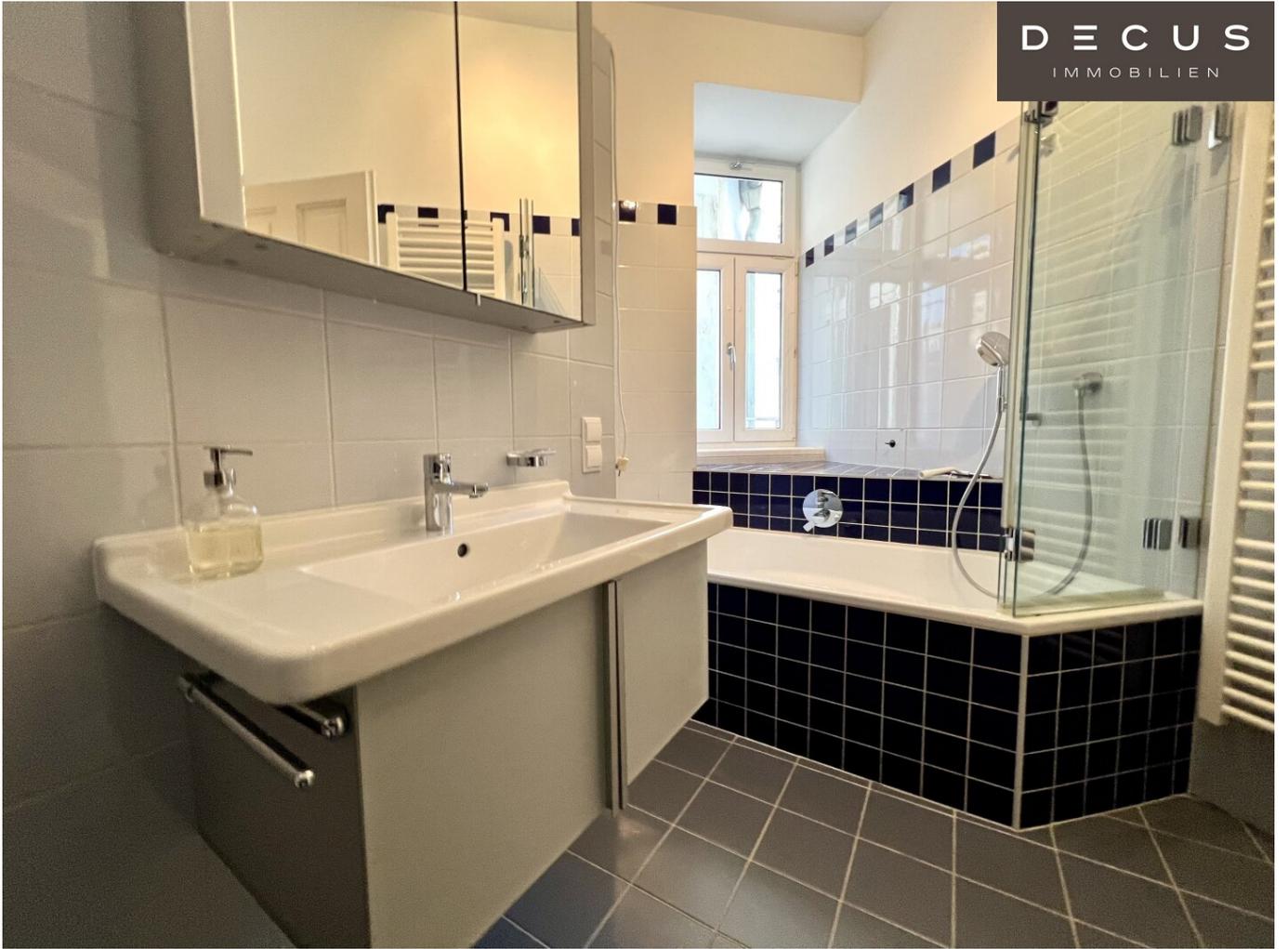
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



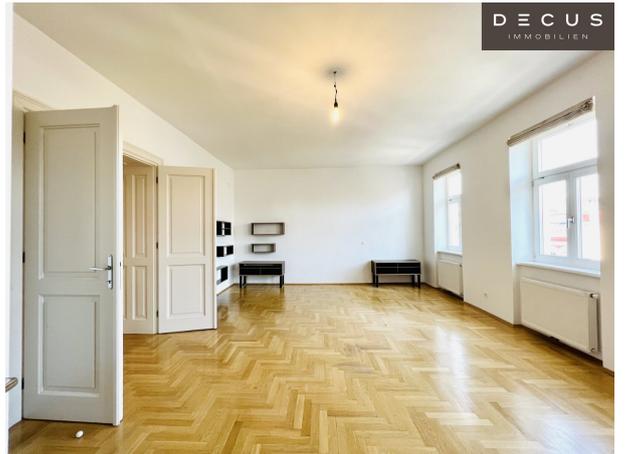
DECUS  
IMMOBILIEN

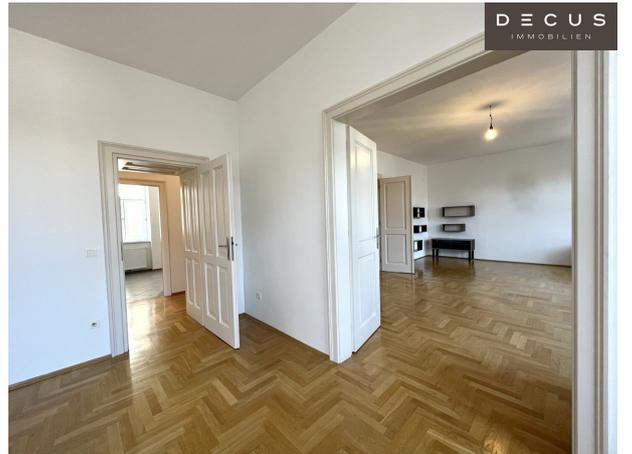


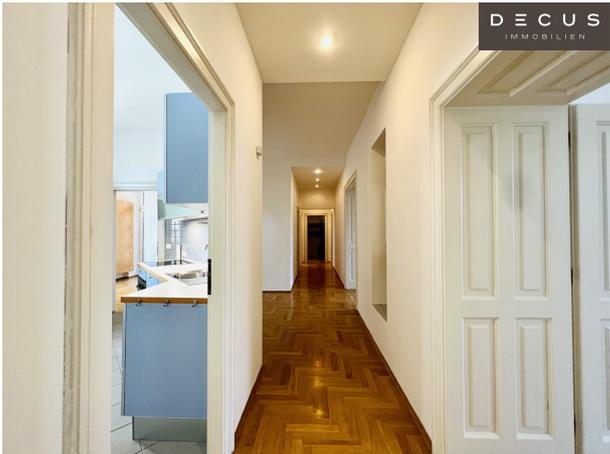
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



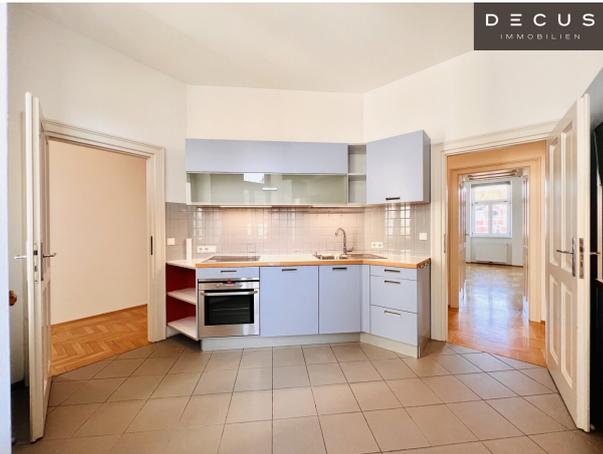




DECUS  
IMMOBILIEN

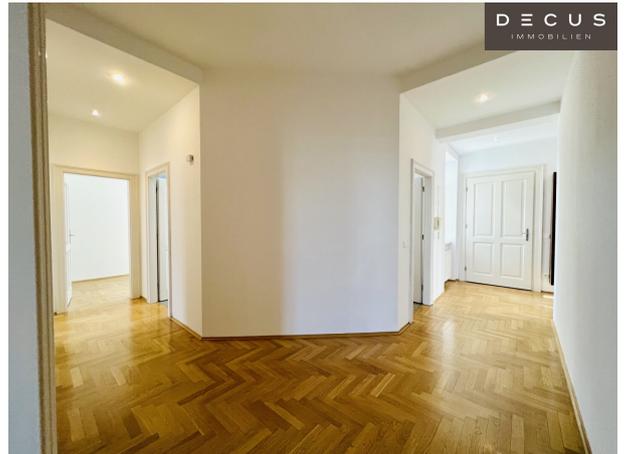


DECUS  
IMMOBILIEN

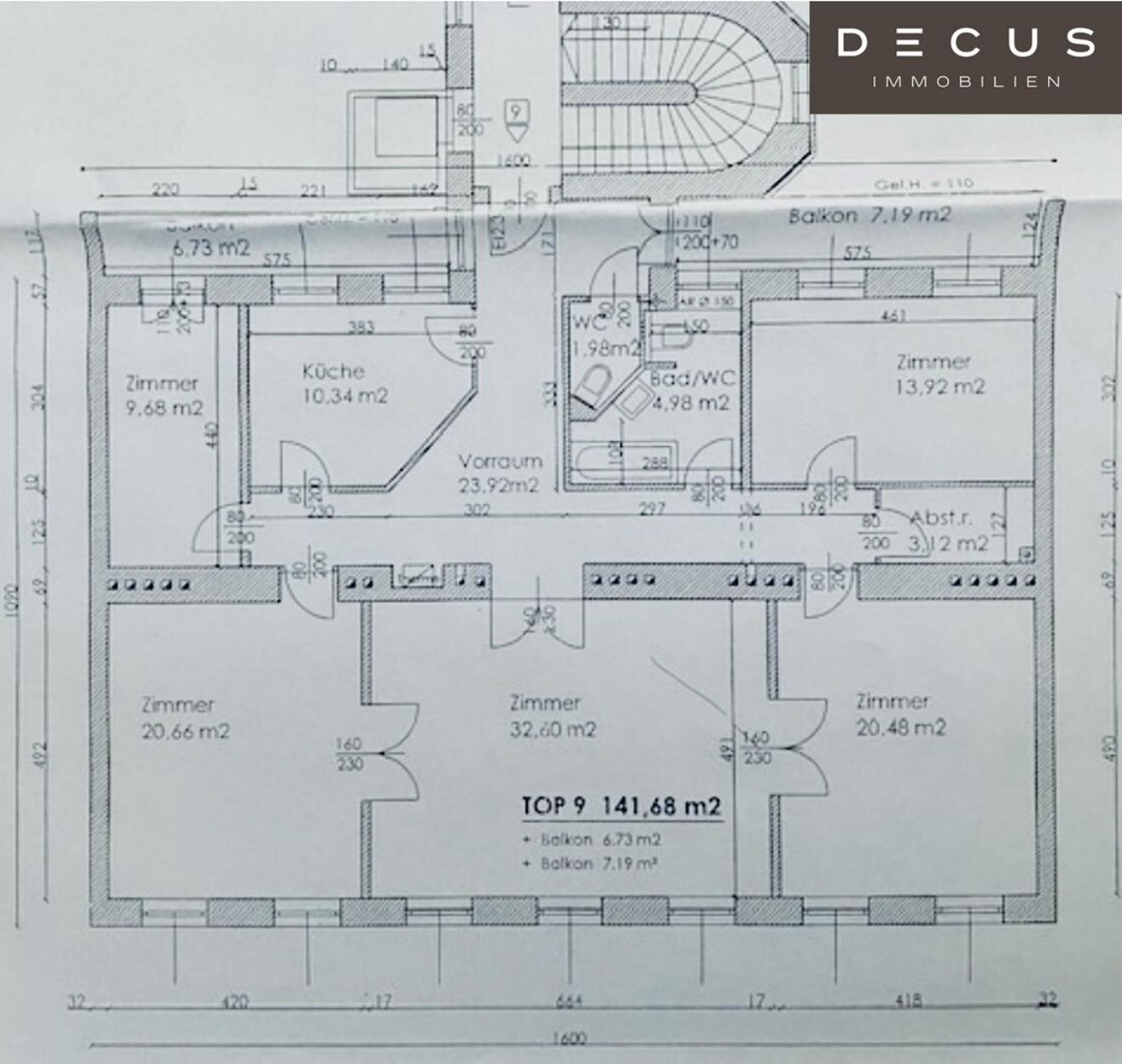


DECUS  
IMMOBILIEN









## Objektbeschreibung

**Tolle Familienwohnung !!**

**Perfekt geschnittene Stil Altbauwohnung in ausgezeichneter Lage - 4 Schlafzimmer und 2 Balkone**

- 4 Schlafzimmer
- Badezimmer mit Badewanne
- 2 WCs
- sehr gepflegter, stilvoll sanierter Altbau
- sehr helle Wohnung mit großzügigem zentralen Wohnsalon
- zwei ruhige hofseitige gelegene Balkone, teilweise überdacht
- hohe Räume, Parkettböden , Stuck, Altbautüren, Deckenspots
- Personenlift

### Objekt

Zur Vermietung gelangt eine wunderschöne, bestens geschnittene und superhelle Wohnung im 3. Liftstock eines gepflegten und generalsanierten Jugendstilhauses, in ruhiger und zentraler Lage im 14. Bezirk.

Das Objekt begeistert mit einem fantastischen Ausblick, perfekter fußläufiger Infrastruktur, hellen, attraktiv geschnittenen Räumlichkeiten und eleganter Ausführung.

Die Wohnung erstreckt sich über eine Fläche von guten 141 m<sup>2</sup> plus zwei hofseitige ruhig gelegene Balkone mit je ca. 6 m<sup>2</sup>.

Die Wohnung liegt im 3. Stock eines gepflegten und kernsanierten Stilaltbaus, kernsaniert samt DG- Ausbau im Jahre 2014. Ein Personenlift ist vorhanden.

### Raumaufteilung:

Geniale Raumaufteilung! Sämtliche Räume sind vom zentralen Vorzimmer aus begehbar!!

- großzügiger und heller Eingangsbereich mit Garderobe, Einbauschränk und bodentiefen Fenstern bzw. Terrassentür
- Gäste WC
- Küche, ein eigener Raum mit ca. 10 m<sup>2</sup>, beidseitig begehbar, voll ausgestattet, mit Platz für kleine Sitzgelegenheit, mit Blick auf die eigene Loggia
- Durch eine Flügeltüre gelangt man in den zentralen großzügiger lichtdurchfluteten Wohnsalon mit Südostausrichtung und Weitblick, mit ca. 32 m<sup>2</sup>
- zwei Schlafzimmern mit ca. 20 m<sup>2</sup> (Ausrichtung Salisstraße)
- Kabinett mit ca. 10 m<sup>2</sup> und Zugang zu einem Balkon (hofseitig)
- Badezimmer mit Fenster zum Innenhof
- ein weiteres Schlafzimmer mit knapp 14 m<sup>2</sup> (hofseitig) und eigenem Balkonzugang
- Abstellraum

### **Ausstattung:**

- klassische Stilaltbauelemente wie Flügeltüren und Fischgrätparkett
- Wohnung in skandinavischem Stil
- Badezimmer voll ausgestattet mit Badewanne, WC, Fenster
- Gäste WC ist vorhanden
- Küche separat vom Wohnraum, voll ausgestattet mit Geschirrspüler, neuem großzügigen Kühlschrank mit Tiefkühler
- Eichenparkett in Fischgrät
- keramische Fliesen in weiß mit grauer Verfugung im Wirtschaftsraum
- moderne Holzfenster mit Isolierverglasung
- Kellerabteil
- Gasetagenheizung für Heizung und Warmwasser

- Kinderwagen und Fahrradabstellraum ist vorhanden

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 Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@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](http://www.decus.at) unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

## **Infrastruktur / Entfernungen**

### **Gesundheit**

Arzt <250m  
Apotheke <250m  
Klinik <1.750m  
Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <2.250m  
Höhere Schule <2.750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <2.750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m  
Bank <500m  
Post <500m  
Polizei <1.250m

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <250m  
Bahnhof <1.000m  
Autobahnanschluss <5.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap