

**EINMALIGE ANGELEGENHEIT | RUHELAGE | ERSTBEZUG  
| LOGGIA MIT GRÜNBLICK**



**Objektnummer: 1143922**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Diehlgasse
Art:	Wohnung - Etage
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1050 Wien
Baujahr:	1900
Zustand:	Voll_saniert
Wohnfläche:	46,13 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2,50
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	D 118,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,02
Kaufpreis:	310.000,00 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner

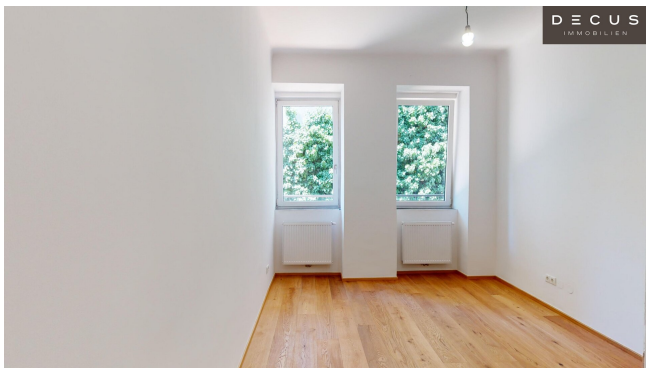


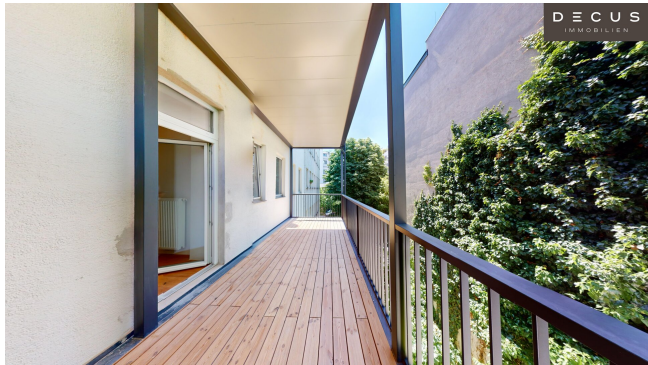
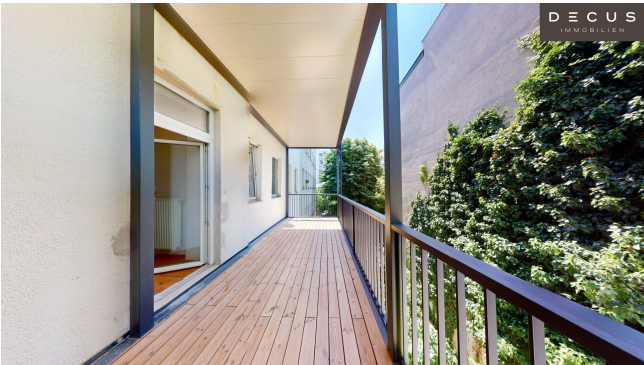
**Meralda Beljur**

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





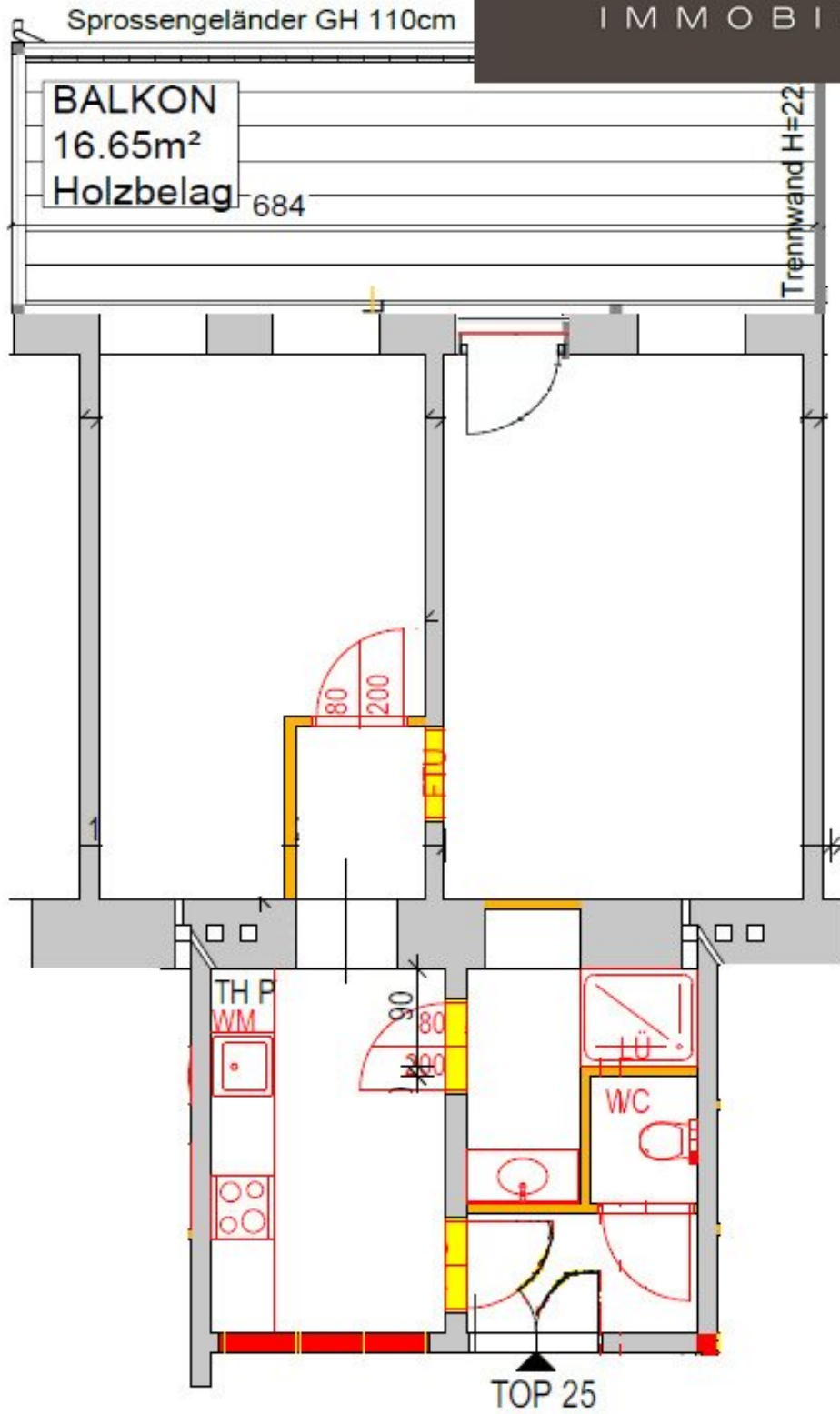


DECUS  
IMMOBILIEN



# DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Willkommen in Ihrer neuen Traumwohnung in der begehrten Diehlgasse 9, mitten im Herzen des 5. Wiener Gemeindebezirks! Diese exquisite 46 m<sup>2</sup> große Wohnung wurde generalsaniert und erstrahlt nun in neuem Glanz.

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in einen einladenden Vorraum, von dem aus alle Räume zentral begehbar sind. Die hochwertige Ausstattung beginnt bereits hier mit exklusiven Türen und einem stilvollen Landdielenboden, der sich durch die gesamte Wohnung zieht und für ein warmes und wohnliches Ambiente sorgt.

Das helle Schlafzimmer bietet einen Rückzugsort zum Entspannen und Wohlfühlen. Das geräumige Wohnzimmer ist der ideale Ort für gemütliche Abende und gesellige Runden. Von hier aus haben Sie Zugang zur fantastischen Loggia, die Ihnen einen unvergleichlichen Grünblick und Privatsphäre bietet. Diese ruhige Oase mitten in der Stadt lädt zum Verweilen und Entspannen ein.

Diese Wohnung vereint modernen Wohnkomfort mit einer ruhigen, aber dennoch zentralen Lage. Eine solche Gelegenheit findet man nur selten!

Zögern Sie nicht und vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin, um sich selbst von diesem einzigartigen Wohntraum zu überzeugen.

**Es ist kein Lift vorhanden und die Wohnungen befindet sich im 1.OG.**

**Beheizt wird die Wohnung mittels Gas-Heizung, die Therme befindet sich im Badezimmer.**

### **Highlights auf einen Blick:**

- Generalsanierte Wohnung in Top-Zustand
- Hochwertige Türen und Landdielenboden
- Modernes Badezimmer
- Fantastische Loggia mit Grünblick und Privatsphäre
- Absolute Ruhelage
- Zentral gelegen in 1050 Wien

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

**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-/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 <750m  
Krankenhaus <1.250m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <1.500m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <750m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <750m  
Autobahnanschluss <3.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap