

# EXQUISITES DESIGN | BALKON | NASCHMARKT | 3D RUNDGANG



**Objektnummer: 1143884**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Girardigasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1060 Wien
Baujahr:	2006
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	54,10 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Gesamtfläche:	58,00 m <sup>2</sup>
Zimmer:	2
Bäder:	1
WC:	1
Balkone:	1
Terrassen:	1
Heizwärmebedarf:	B 44,10 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	C 1,15
Kaufpreis:	350.000,00 €
Kaufpreis / m <sup>2</sup> :	6.469,50 €
Betriebskosten:	106,69 €
USt.:	10,20 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



Dr. Marc Berger

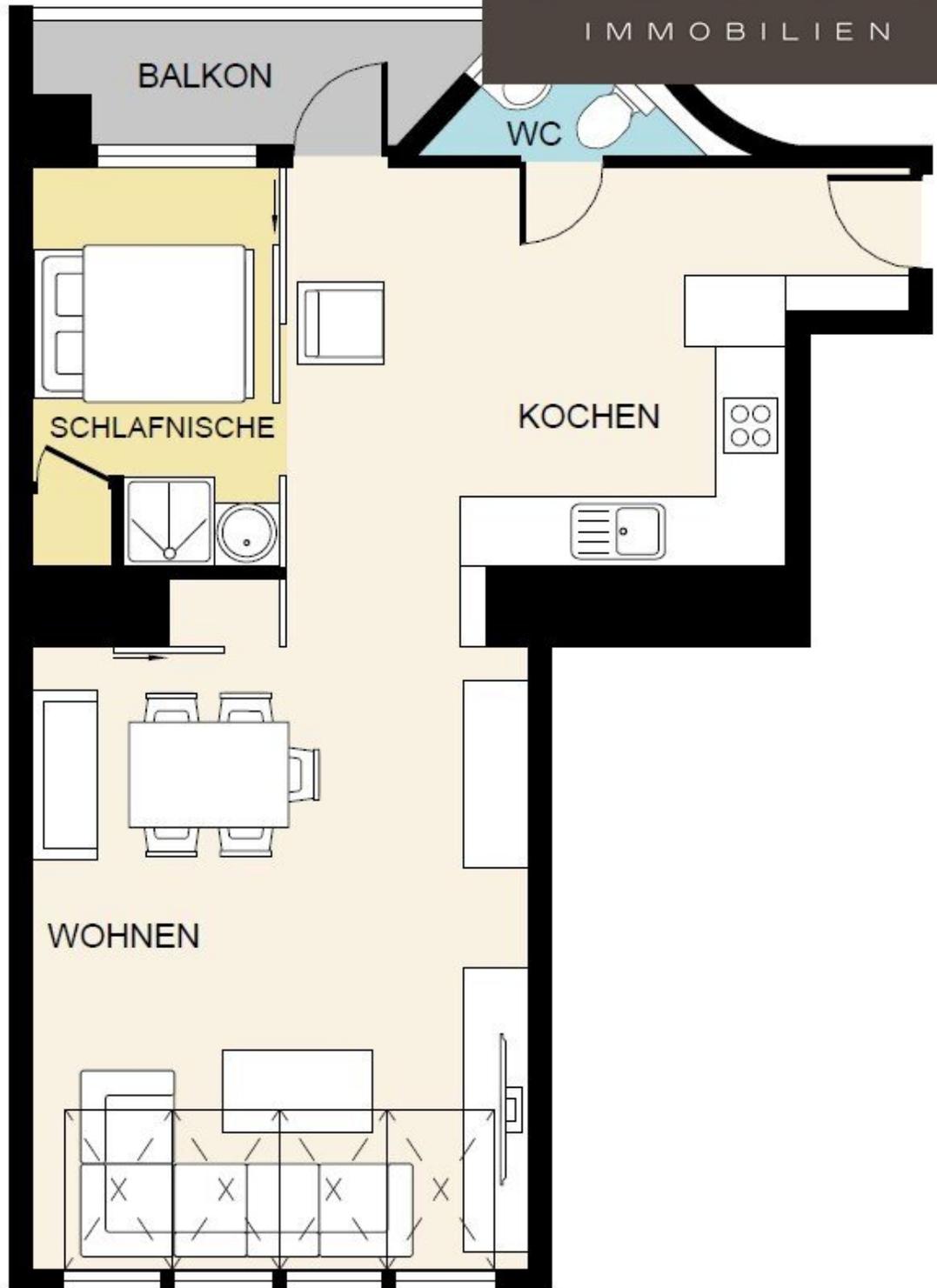






DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

Diese **atemberaubende Dachgeschoßwohnung** in der beliebten Gegend des 6. Bezirks bietet Ihnen nicht nur ein modernes und stilvolles Zuhause, sondern auch eine erstklassige Lage und eine Vielzahl an Annehmlichkeiten.

Mit einer Fläche von 54,1m<sup>2</sup> bietet die Wohnung genügend Platz für Singles oder Paare, die den Komfort einer gut aufgeteilten Einzimmerwohnung suchen. Der **großzügige Wohn- und Essbereich** überzeugt durch seine Helligkeit und die Großzügigkeit. Zusätzlich verfügt die Wohnung über einen **kleinen Balkon in den Innenhof**.

Doch nicht nur die Wohnung selbst ist ein Traum, auch **die Lage lässt keine Wünsche offen**. Mit einer ausgezeichneten Verkehrsanbindung, die Bus, U-Bahn umfasst, sind Sie in kürzester Zeit im Herzen von Wien oder auch in den umliegenden Bezirken.

Doch nicht nur die öffentlichen Verkehrsmittel sind in unmittelbarer Nähe, auch eine Vielzahl an Geschäften und Einrichtungen des täglichen Bedarfs befinden sich in unmittelbarer Umgebung. Egal ob Arzt, Apotheke, Klinik, Schule, Kindergarten, Universität, Höhere Schule, Supermarkt, Bäckerei etc. - hier finden Sie alles, was Sie für ein komfortables und entspanntes Leben benötigen.

Nicht nur beim Touristen, sondern auch bei den Einheimischen ist **der Naschmarkt** eine beliebte Attraktion!

Die Wohnung selbst überzeugt durch ihre hochwertige Ausstattung und modernes Design. Eine Fußbodenheizung sorgt für wohlige Wärme in den kalten Monaten und die großen Fenster lassen viel Licht in die Räume. Auch die Küche ist bereits voll ausgestattet und bietet genügend Stauraum für Ihre Küchenutensilien.

Überzeugen Sie sich selbst von diesem Angebot und vereinbaren Sie gerne einen Besichtigungstermin.

Wir freuen uns darauf, Ihnen Ihr neues Zuhause präsentieren zu dürfen!

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

### **DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Dr. Marc Berger** unter der Mobilnummer **+43 660 316 00 72** und per E-Mail unter **berger@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](http://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 <250m  
Universität <250m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m  
Bäckerei <250m  
Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

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

### **Verkehr**

Bus <250m  
U-Bahn <250m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <3.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap