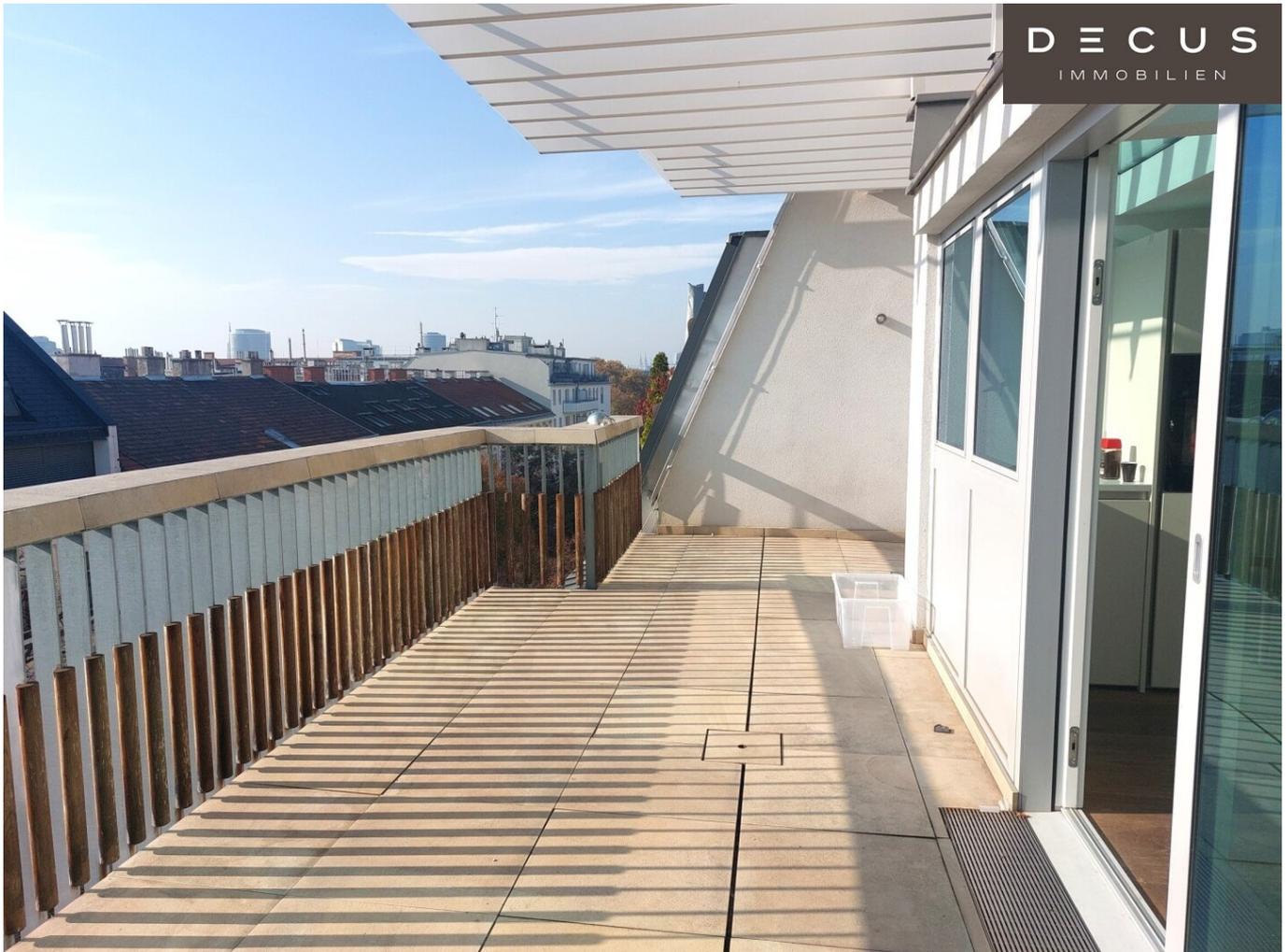


**DAS DOMIZIL IHRER TRÄUME | DESIGNERWOHNUNG IM
DACHGESCHOSS MIT PANORAMABLICK| 132 WFL. 3
ZIMMER, 105m² TERRASSE, POOL,DAMPFBAD**



Objektnummer: 1144802

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Stuwerstraße
Art:	Wohnung - Terrassenwohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1020 Wien
Baujahr:	2020
Zustand:	Gepflegt
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	132,39 m ²
Nutzfläche:	132,39 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	2
WC:	2
Terrassen:	3
Keller:	3,00 m ²
Heizwärmebedarf:	B 39,62 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A 0,68
Gesamtmiete	3.983,46 €
Kaltmiete (netto)	3.220,00 €
Kaltmiete	3.621,32 €
Betriebskosten:	299,17 €
USt.:	362,14 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

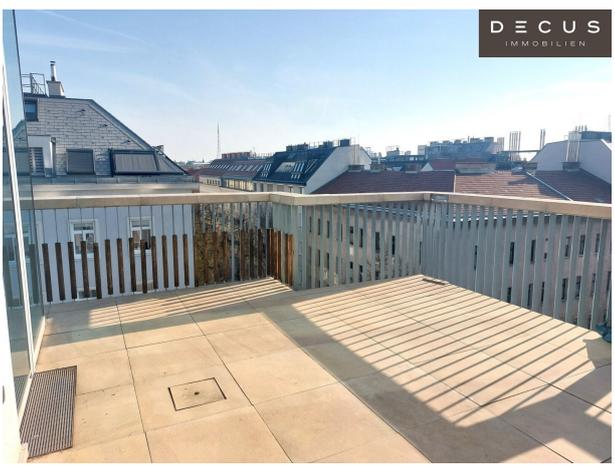
Ihr Ansprechpartner



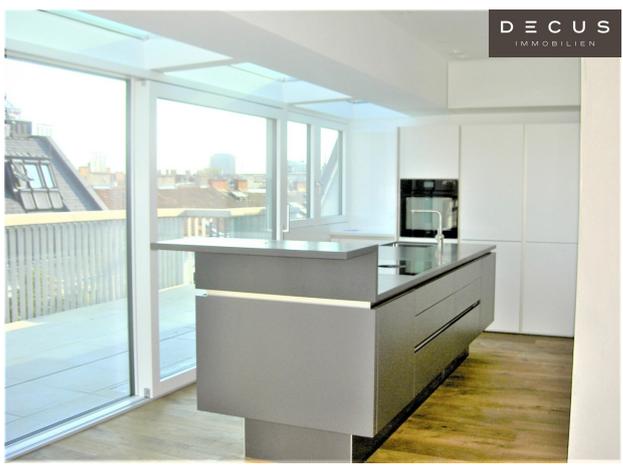
DECUS
IMMOBILIEN



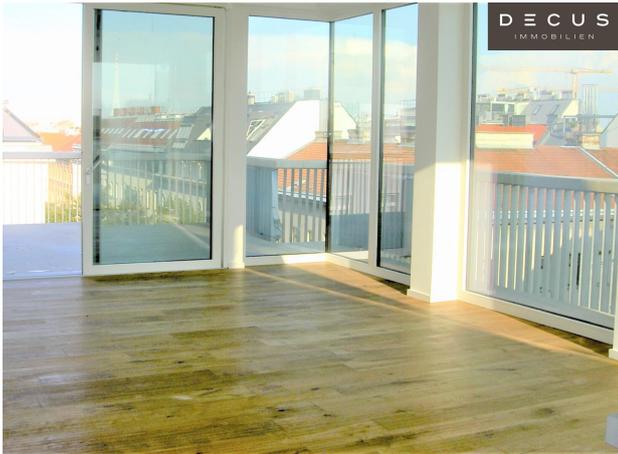
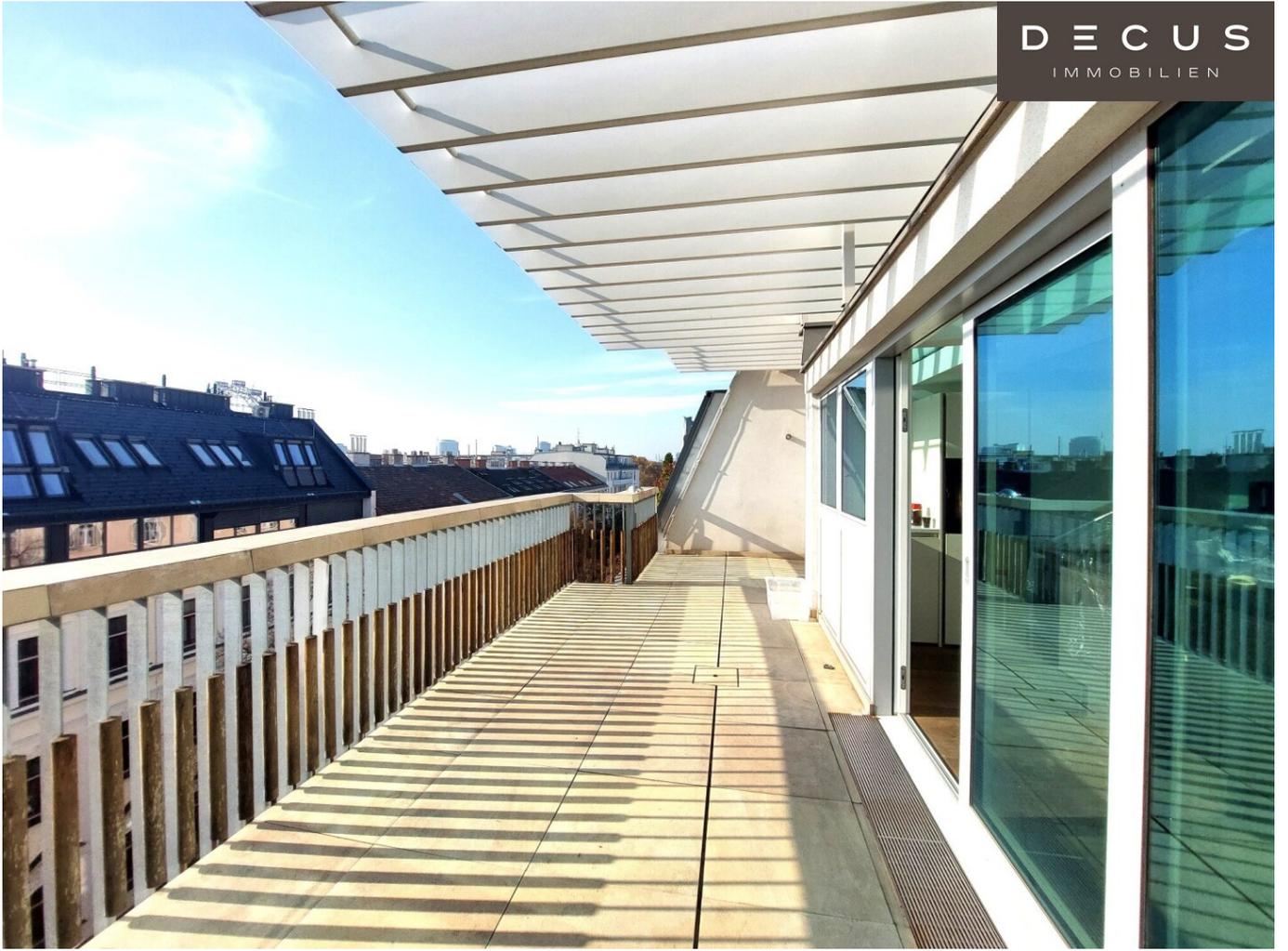
DECUS
IMMOBILIEN



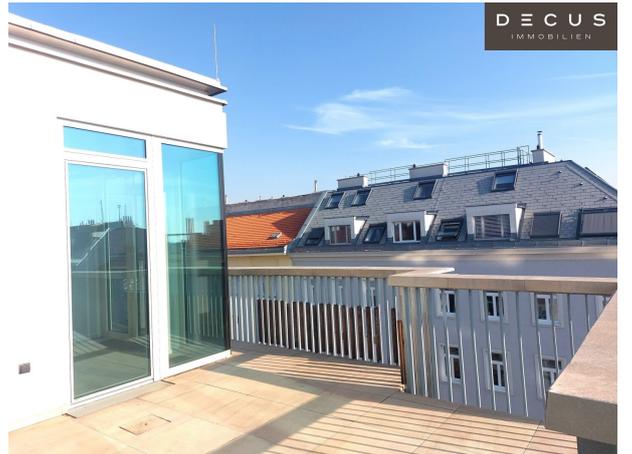
DECUS
IMMOBILIEN



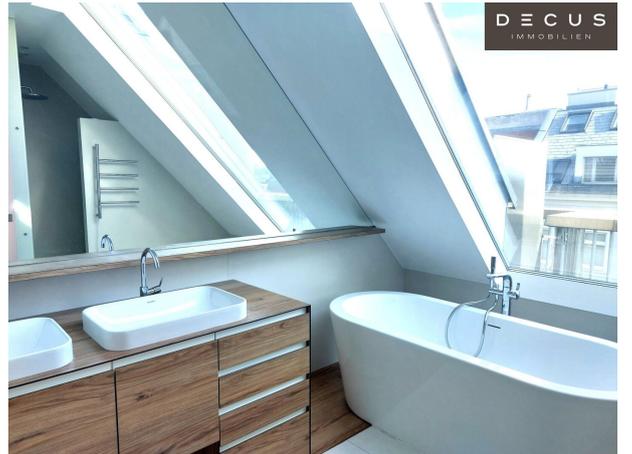
DECUS
IMMOBILIEN



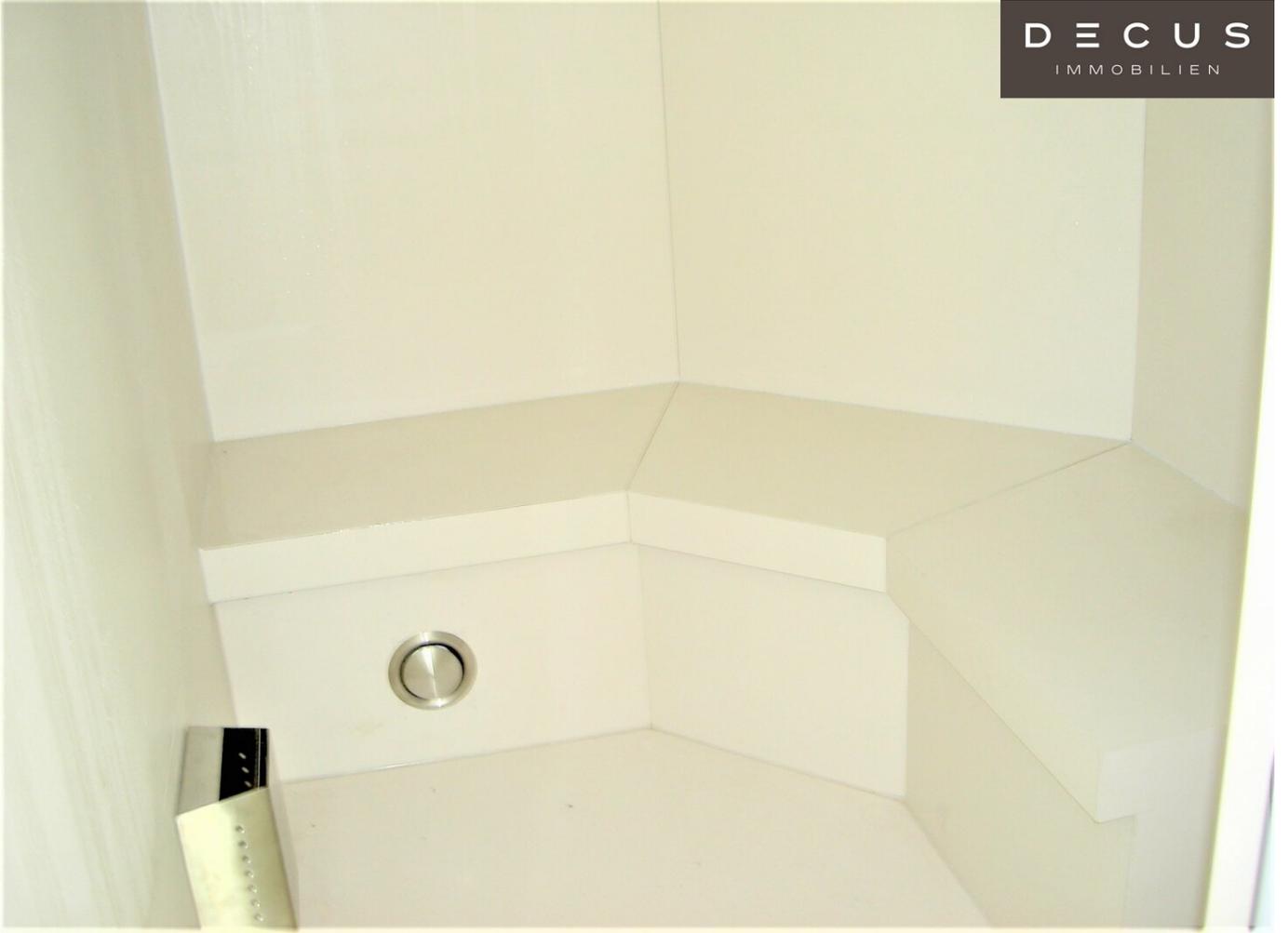
DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



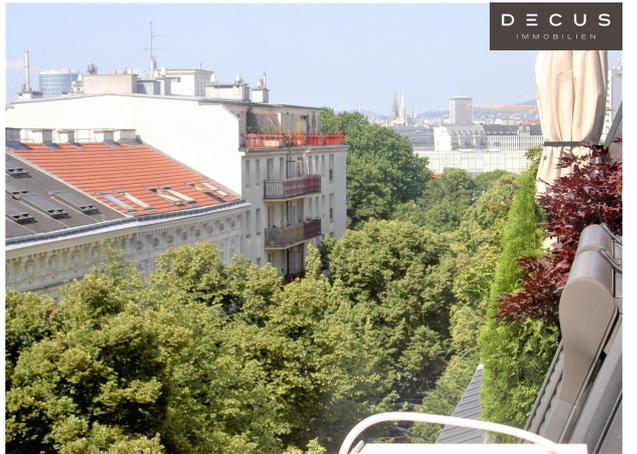
DECUS
IMMOBILIEN

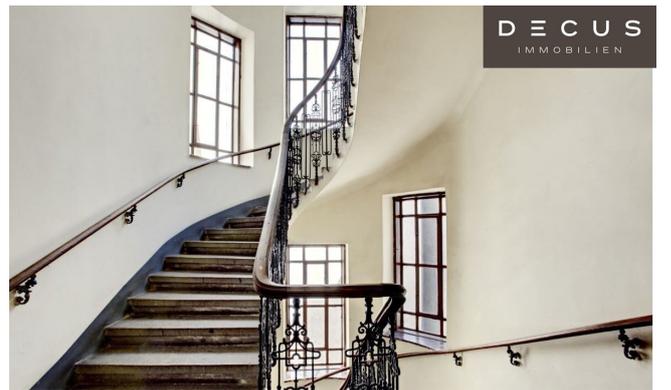
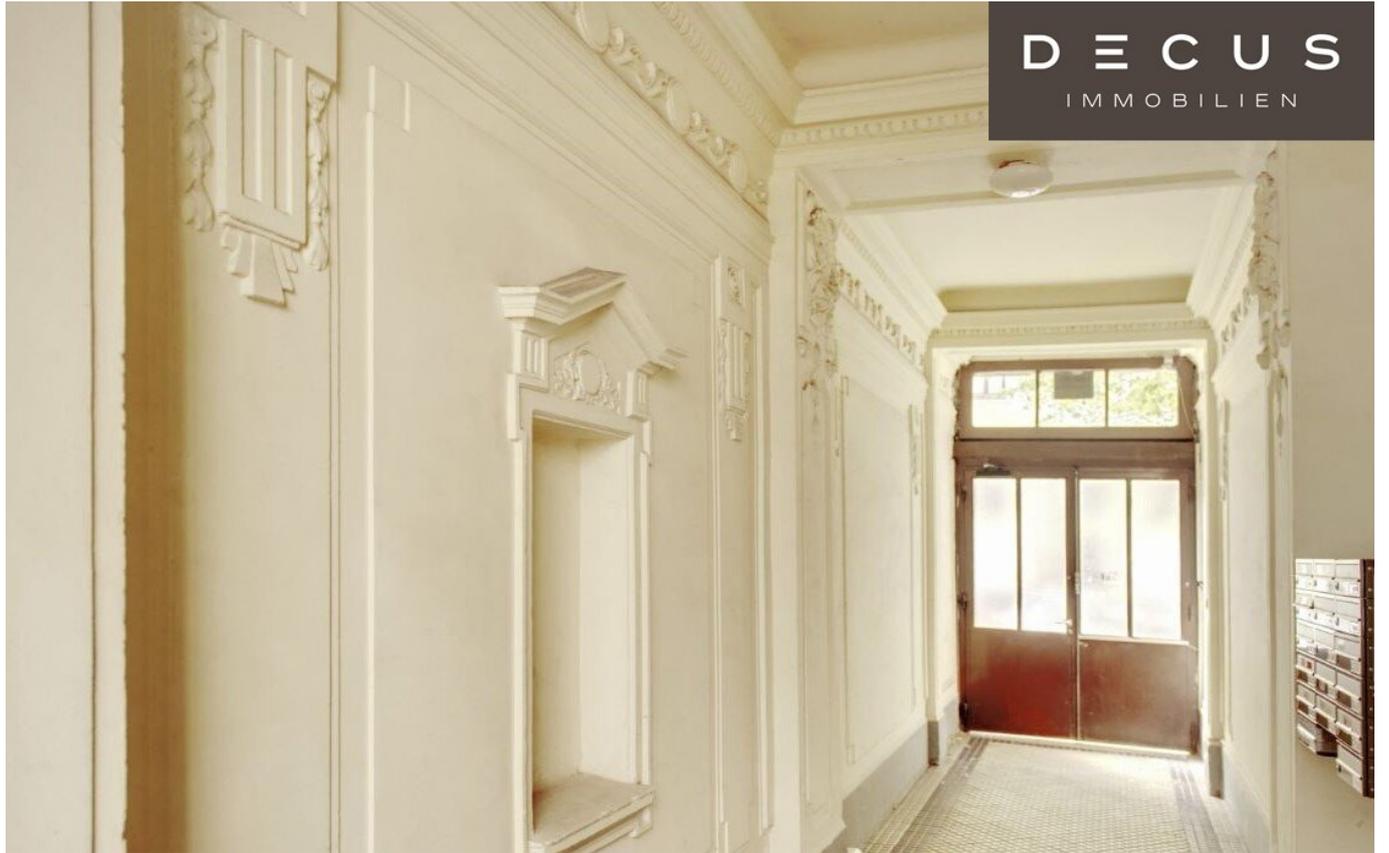


DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN

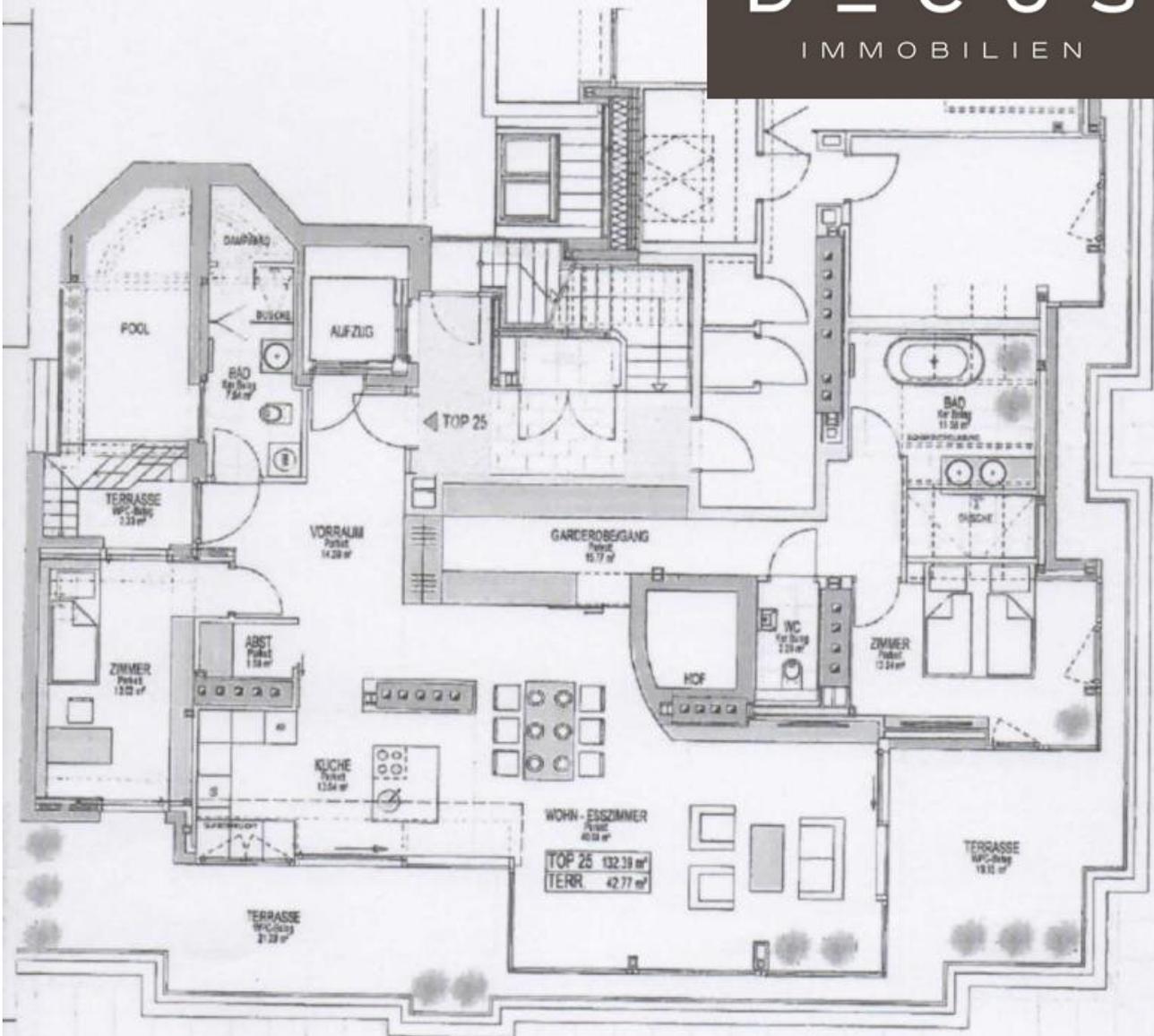






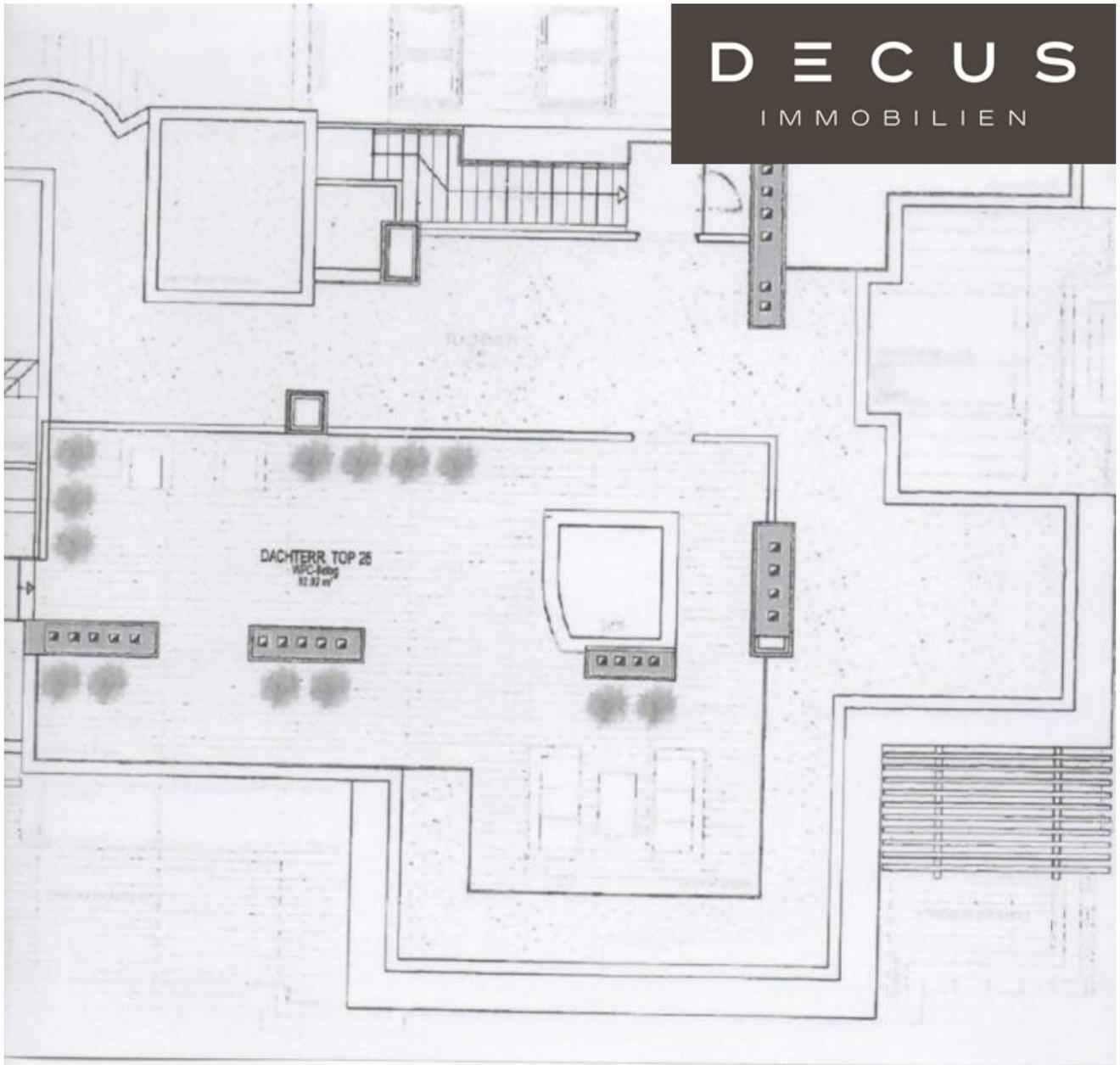
DECUS

IMMOBILIEN



DECUS

IMMOBILIEN



Objektbeschreibung

Panoramablick über Wien. Schönes Stilhaus aus der vorigen Jahrhundertwende. Zur Vermietung gelangt eine luxuriöse im Jahre 2020 errichtete Dachterrassen-Wohnung in der Größe von 132,38 m² mit Blick in den Prater zum Riesenrad im 2. DG, mit Lift bis in die Wohnung. Architektonisch und qualitativ hochwertige Ausstattung. Herrliche Wohnruhelage mit begrünter Baumallee.

Raumaufteilung

Vom zentralen Vorzimmer gelangen Sie zum 40 m² Wohnsalon mit offener Küche und Ausgang zur **Sonnen-Terrasse mit 21,28 m²**, welche nach Süden orientiert ist. Die Küche besitzt einen Induktionsherd und ist komplett mit Markengeräten ausgestattet.

Vom ersten Schlafzimmer gelangt man ebenso auf die **Sonnen-Terrasse** und zum angrenzenden Badezimmer und **Wellnessbereich mit Pool, Dampfbad und Dusche.**

Das zweite Schlafzimmer bietet einen Ausgang zu einer weiteren Süd-Ostseitigen **Sonnen-Terrasse** mit angrenzendem Bad mit Wanne und Fenster, 2 WC mit Handwaschbecken.

Die Wohnebene bietet über **42 m² Terrassenflächen** mit phantastischem Ausblick, welcher nur mehr von einer weiteren **Dach-Terrasse mit über 62 m²** getoppt wird. Diese erreicht man über bequeme, breite Außenstiegen. **Ein Panoramablick über Wien wird Sie in Staunen versetzen.**

Informationen zum Objekt und zur Ausstattung

Diese exklusive Wohnung wird vorerst auf 5 Jahre befristet vermietet – eine Verlängerung wäre denkbar.

GEHOBENE AUSSTATTUNG: Die Wohnräume sind mit Parketten Eiche Natur ausgestattet, die Nassräume sind verflies.

HEIZUNG UND KÜHLUNG: Die Energieversorgung erfolgt jeweils mit einer reversiblen Luftwärmepumpe, welche die erforderliche Heiz – und Kühlleistung gewährleistet. Sonnenschutzverglasung. **Sehr günstige ENERGIEKOSTEN**

Lage

Mit der U1 in 3 Fahrminuten zur City. Das riesige Naherholungsgebiet Prater und weitere

Grünanlagen sind vor der Türe, auf sicheren Radwegen zur Donauinsel. Beste Infrastruktur – in wenigen Gehminuten erreichen Sie einen Billa. Sehr gute Verkehrsanbindung mit U1, U2 und S-Bahn, sowie die Straßenbahnlinie 5.

DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume

Wichtige Information

Bitte beachten Sie, dass per 13.06.2014 eine neue Richtlinie für Fernabsatz- und Auswärtsgeschäfte in Kraft getreten ist.

Da es immer wieder zu Missverständnissen kommt, möchten wir Sie darüber informieren, dass ein Provisionsanspruch erst **nach** Unterzeichnung eines Miet- oder Kaufanbotes besteht. Eine Besichtigung ist nach wie vor **unverbindlich und kostenlos!**

Dieses Objekt wird Ihnen unverbindlich und freibleibend angeboten. Oben angeführte Angaben basieren auf Informationen und Unterlagen des Eigentümers und sind unsererseits ohne Gewähr.

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 Wohnungsmietverträgen, **3 BMM** bei Gewerbe-, PKW- und Lagermietverträgen sowie bei Kaufobjekten **3 % des Kaufpreises**, zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

Wir dürfen gem. § 5 Maklergesetz darauf hinweisen, dass wir als Doppelmakler tätig sind und ein wirtschaftliches Naheverhältnis zu unseren Auftraggebern besteht. Das wirtschaftliche Naheverhältnis ergibt sich aus regelmäßiger geschäftlicher Verbindung.

Nähere Informationen sowie unsere AGBs und Nebenkostenübersichtsblatt finden Sie auf unserer Homepage www.decus.at unter "Immobilien" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

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 Susanne Lauterbach** unter der Mobilnummer **+43 664 91 40 320** und per E-Mail

unter lauterbach@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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!