

**| DACHGESCHOSS | KLIMATISIERT | ERSTBEZUG NACH
SANIERUNG |**



Objektnummer: 1145404

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Schwindgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1040 Wien
Baujahr:	1880
Alter:	Altbau
Wohnfläche:	89,64 m ²
Nutzfläche:	89,64 m ²
Zimmer:	3
Bäder:	1
WC:	1
Heizwärmebedarf:	D 111,50 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,48
Gesamtmiete	1.948,23 €
Kaltmiete (netto)	1.270,03 €
Kaltmiete	1.536,37 €
Betriebskosten:	207,06 €
Heizkosten:	215,18 €
USt.:	196,68 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



Nicolas Putzler

DECUS
IMMOBILIEN



DECUS
IMMOBILIEN



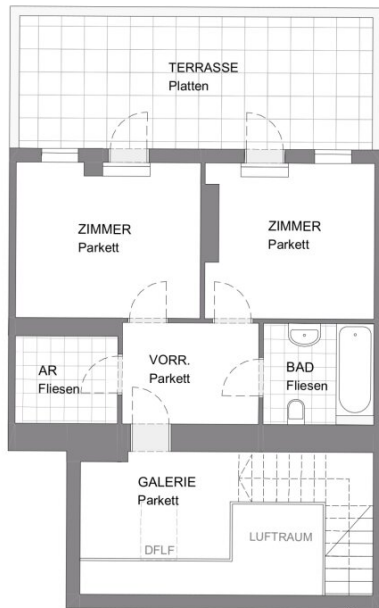
DECUS
IMMOBILIEN







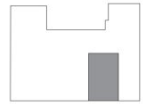




AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 83,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

Objektbeschreibung

Moderne 3-Zimmer-Dachgeschoss-Maisonette im 4. Bezirk

Informationen zum Objekt und Ausstattung

Diese exquisite 3-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in einem stilvollen Wiener Altbau im begehrten 4. Bezirk. Die Wohnung wurde kürzlich vollständig saniert und wird als Erstbezug angeboten. Der Ausbau des Dachgeschosses kombiniert modernen Wohnkomfort mit dem Charme des Altbaus.

Ausstattungsdetails:

- Maisonette-Wohnung mit ca. 90 m² Wohnfläche
- Ca. 15 m² große Terrasse mit Blick über die Dächer Wiens
- Klimatisierung in allen Wohnräumen für maximalen Komfort
- Hochwertiger neuer Bodenbelag in allen Zimmern
- Große Fensterfronten sorgen für ein helles und freundliches Ambiente
- Kein Kellerabteil

Raumaufteilung

Die Wohnung erstreckt sich über zwei Ebenen und bietet eine großzügige Raumaufteilung:

- **Untere Ebene:**
 - Großzügiges Wohnzimmer mit direktem Zugang zur Wohnküche
 - Separater Eingangsbereich und Gäste-WC.
- **Obere Ebene:**
 - Zwei Schlafzimmer, jeweils angenehm klimatisiert.
 - Zugang zur ca. 15 m² großen Terrasse, ideal für entspannte Stunden im Freien.
 - Elegantes Badezimmer mit Badewanne und WC, sowie Waschmaschinenanschluss.

Lage

Die Wohnung befindet sich im 4. Wiener Gemeindebezirk, einer der begehrtesten Wohnlagen der Stadt. Die Nähe zum Naschmarkt, Karlsplatz und der Innenstadt bietet eine

ausgezeichnete Infrastruktur und vielfältige Freizeitmöglichkeiten.

Highlights der Umgebung:

- **Öffentliche Anbindung:** U-Bahn-Stationen Karlsplatz (U1, U2, U4) und Taubstummengasse (U1) sind schnell erreichbar.
- **Nahversorgung:** Zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten, Supermärkte und Fachgeschäfte in fußläufiger Entfernung.
- **Freizeit:** Die Nähe zum Belvedere und dem Schlosspark lädt zu Spaziergängen und Erholung ein.
- **Kulturelles Angebot:** Oper, Theater und Museen befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Diese stilvolle Maisonette-Wohnung ist ideal für anspruchsvolle Mieter, die modernes Wohnen in zentraler Lage mit historischem Flair suchen. Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin!

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem zu vermittelnden Dritten ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

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 **Herr 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 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!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <250m
Apotheke <500m
Klinik <500m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

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

Nahversorgung

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

Sonstige

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

Verkehr

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap