KLIMATISIERT | TERRASSE | TOP LAGE | DACHGESCHOSS

Objektnummer: 1149390

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Elisabethstraße
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1863
Wohnfläche:	91,74 m²
Nutzfläche:	91,74 m²
Zimmer:	2
Heizwärmebedarf:	D 108,00 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 2,21
Gesamtmiete	2.150,00 €
Kaltmiete (netto)	1.617,69 €
Kaltmiete	1.954,54 €
Betriebskosten:	280,00 €
USt.:	195,46 €

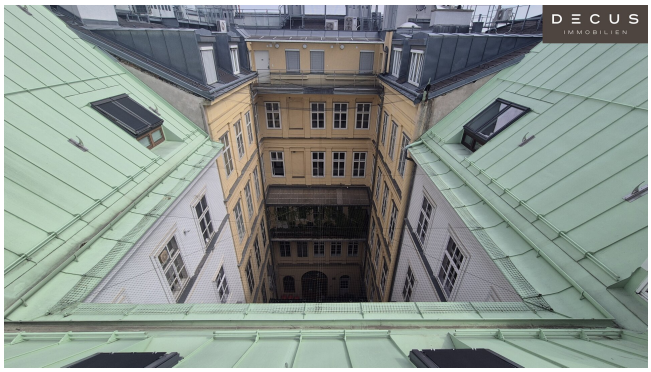
Provisionsangabe:

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner

Jasmin Heida

DECUS Immobilien GmbH
Annagasse 1/12
1010 Wien



Vaillant

DECUS
IMMOBILIEN

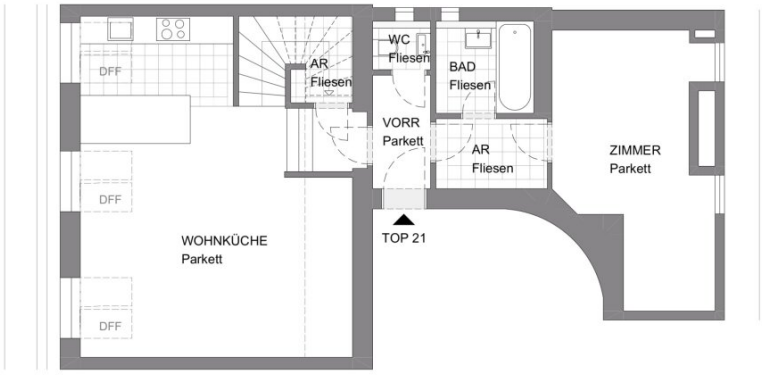
AUSRICHTUNG

POSITION

NUTZFLÄCHE ca. : 92,0 m²

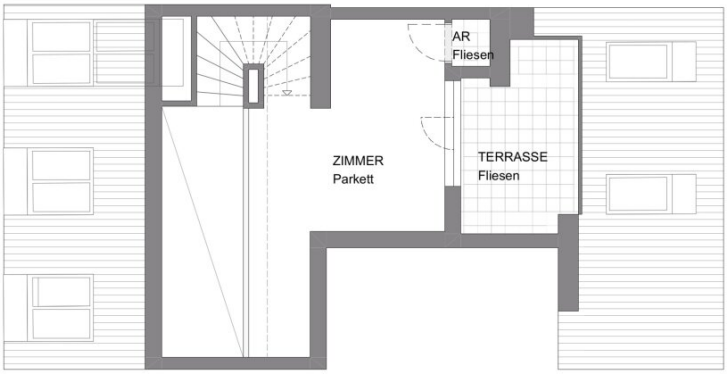
MAßSTAB:

0 1 2 3



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

DECUS
IMMOBILIEN



AUSRICHTUNG

POSITION

NUTZFLÄCHE ca. : 92,0 m²

MAßSTAB:

ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

Objektbeschreibung

Klimatisierte Maissonette mit Dachterrasse

Informationen zum Objekt und Ausstattung

In exklusiver Lage des 1. Wiener Gemeindebezirks steht diese hochwertig sanierte Dachgeschoss-Maisonette zum Erstbezug bereit. Die moderne 2-Zimmer-Wohnung kombiniert urbanen Wohnkomfort mit hochwertiger Ausstattung inmitten des historischen Stadtzentrums.

Die Immobilie bietet großzügige, helle Räume und eine durchdachte Raumaufteilung. Hochwertige Materialien und moderne Technik schaffen ein angenehmes Wohnambiente.

Ausstattungsmerkmale im Überblick:

- Erstbezug nach umfassender Sanierung
- **Klimaanlage für ein angenehmes Raumklima**
- Personenlift bis ins Dachgeschoss
- Große, offene Wohnküche
- **Terrasse auf der oberen Ebene**
- **Außenjalousien für effektiven Sonnenschutz**
- Badezimmer mit Badewanne
- **Separates WC**
- Maisonette-Grundriss mit Abstellraum und Terrasse auf der oberen Ebene

Die Wohnung überzeugt durch moderne Details, hochwertige Ausstattung und eine optimale Aufteilung.

Raumaufteilung

Untere Ebene:

- Eingangsbereich
- Großzügige Wohnküche
- Badezimmer mit Badewanne
- Separates WC
- Schlafzimmer

Obere Ebene:

- **Zugang zur Terrasse**
- Praktischer Abstellraum

Die Terrasse sowie die offene Wohnküche bieten ein besonderes Wohnerlebnis über den Dächern Wiens.

Lage

Die Wohnung befindet sich in einer der begehrtesten Lagen Wiens, direkt im Herzen des 1. Bezirks. Die Wiener Innenstadt bietet ein vielfältiges Angebot an Gastronomie, Einkaufsmöglichkeiten, kulturellen Einrichtungen sowie eine ausgezeichnete Nahversorgung.

Durch die zentrale Lage ist eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz gewährleistet. **U1, U2, U4, Straßenbahn und Buslinien befinden sich in unmittelbarer Nähe.**

Die Dachgeschosswohnung bietet trotz zentraler Lage einen ruhigen Rückzugsort mit schönem Ausblick über die Stadt.

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 **Frau Jasmin Heida** unter der Mobilnummer **+43 660 850 78 07** und per E-Mail unter **heida@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-/Werkswohnungen. 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 <1.750m

Kinder & Schulen
Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

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

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

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap