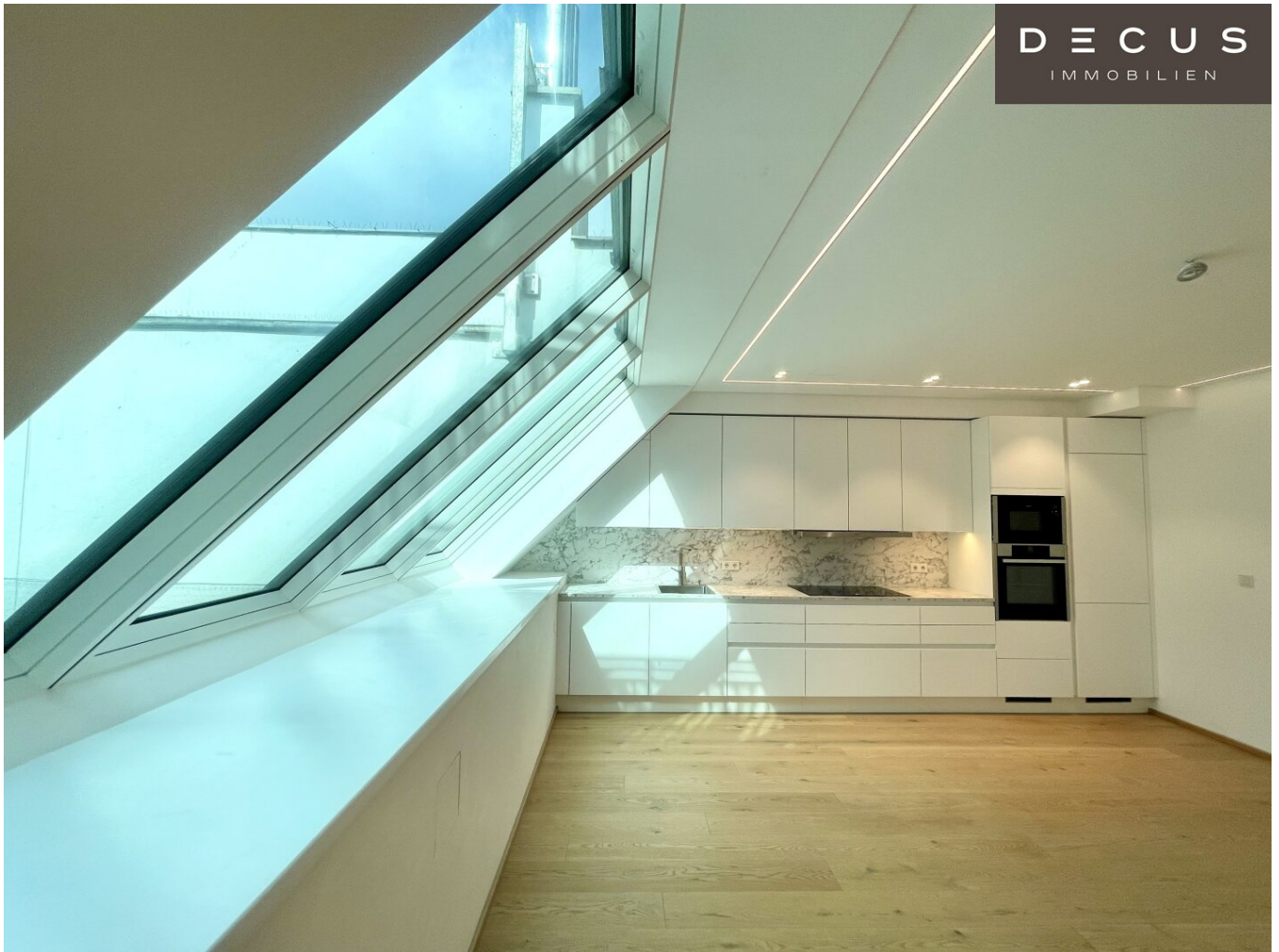


**RESIDIEREN AM STADTPARK | ELEGANTE  
DACHGESCHOSSWOHNUNG | RUHIGE HOFSEITIGE 12  
m2 TERRASSE | 4 ZIMMER | 2 BÄDER**



DECUS - Immobilien

**Objektnummer: 1149721**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| Adresse                       | Am Heumarkt             |
| Art:                          | Wohnung - Dachgeschoß   |
| Land:                         | Österreich              |
| PLZ/Ort:                      | 1010 Wien, Innere Stadt |
| Baujahr:                      | 2019                    |
| Zustand:                      | Erstbezug               |
| Alter:                        | Neubau                  |
| Wohnfläche:                   | 118,52 m²               |
| Nutzfläche:                   | 130,19 m²               |
| Zimmer:                       | 4                       |
| Bäder:                        | 2                       |
| WC:                           | 2                       |
| Balkone:                      | 1                       |
| Heizwärmebedarf:              | B 29,16 kWh / m² * a    |
| Gesamtenergieeffizienzfaktor: | A+ 0,70                 |
| Kaufpreis:                    | 1.149.000,00 €          |
| Betriebskosten:               | 234,50 €                |
| USt.:                         | 27,71 €                 |
| Provisionsangabe:             |                         |

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

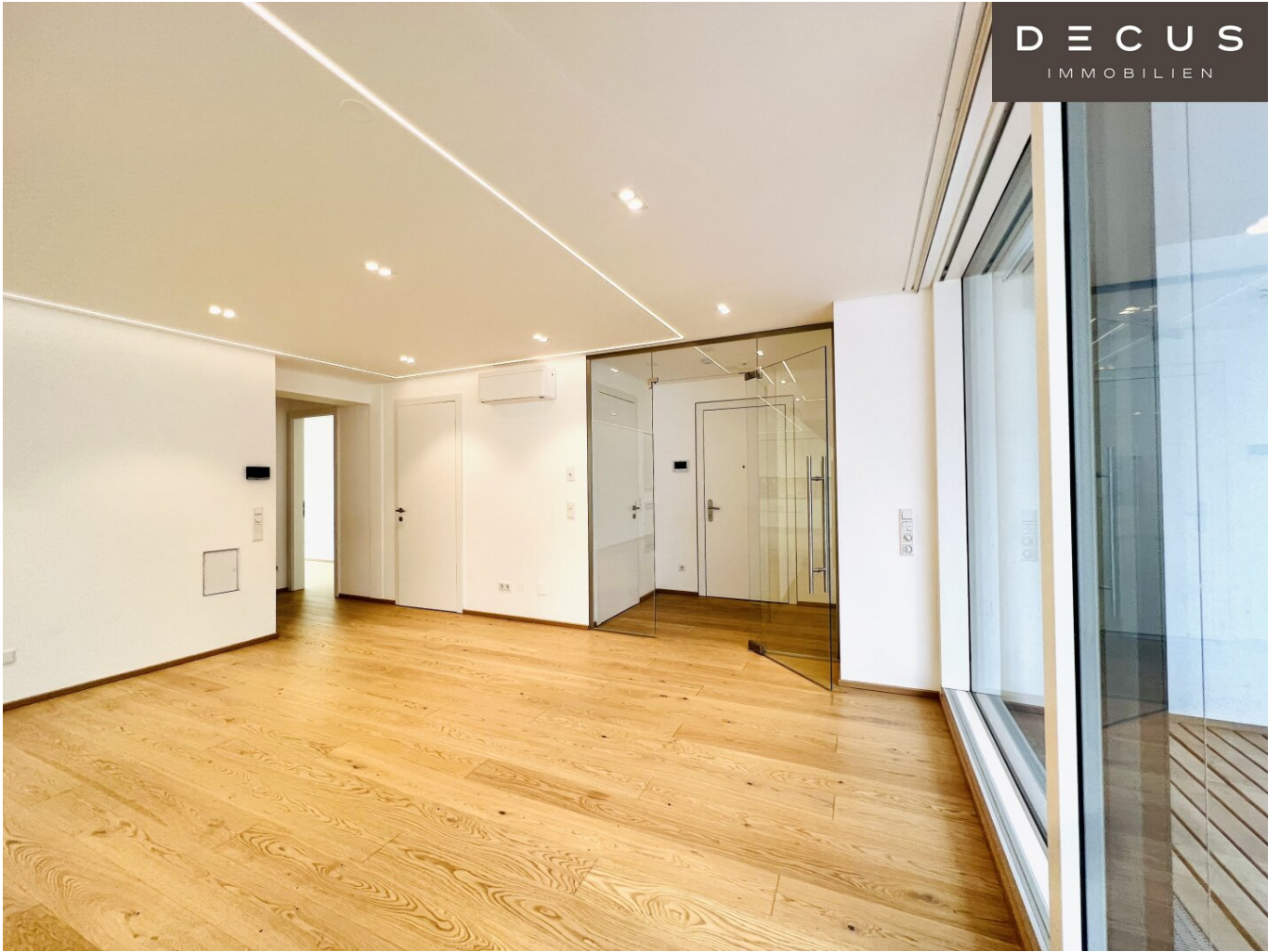
## Ihr Ansprechpartner



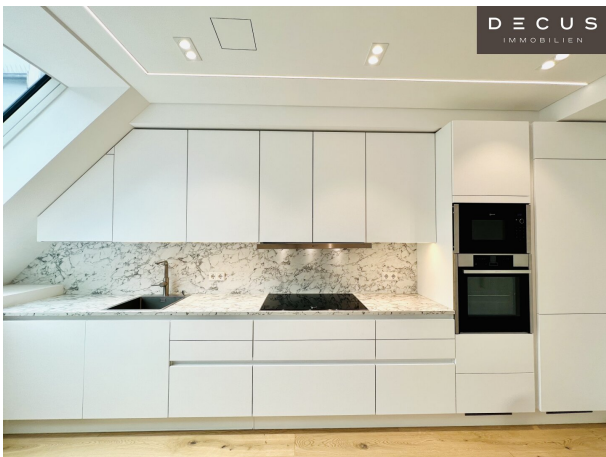
**Paulina Joven**

DECUS Immobilien GmbH

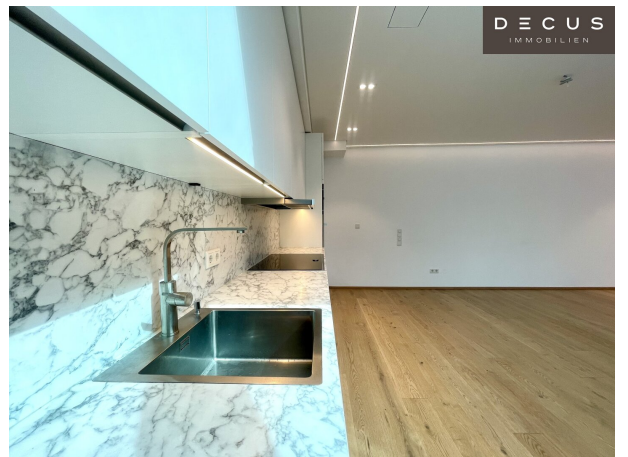
DECUS  
IMMOBILIEN



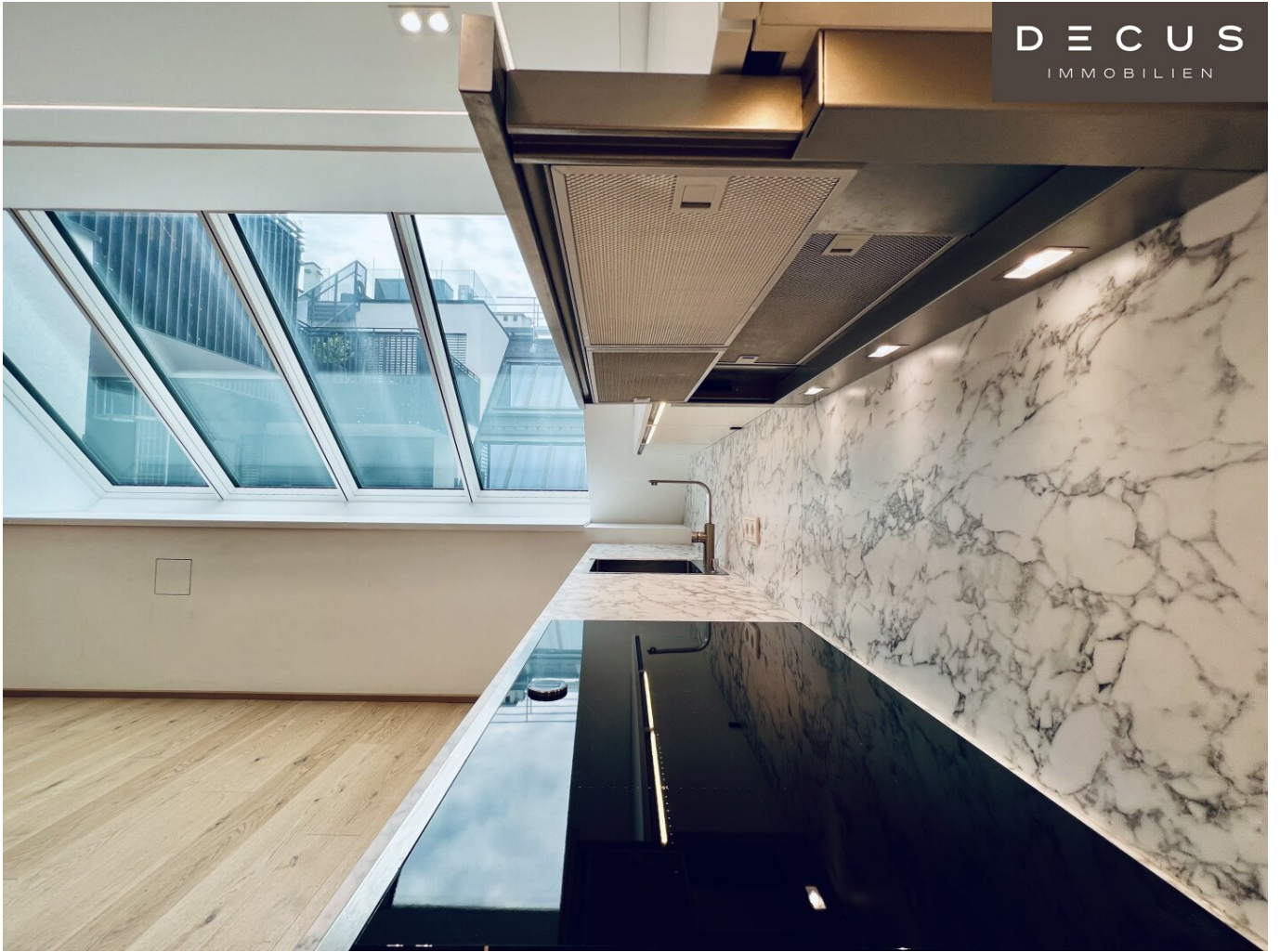
DECUS  
IMMOBILIEN



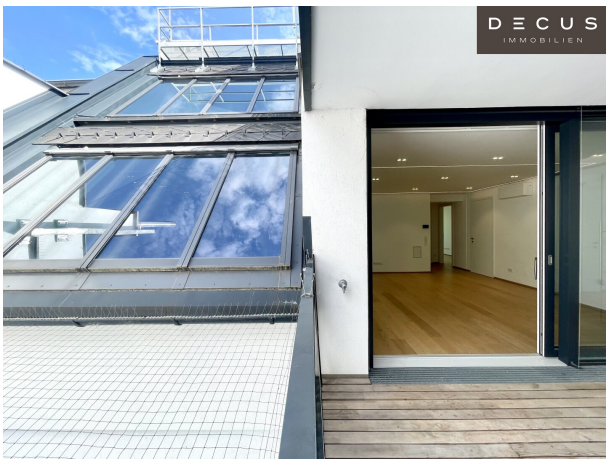
DECUS  
IMMOBILIEN



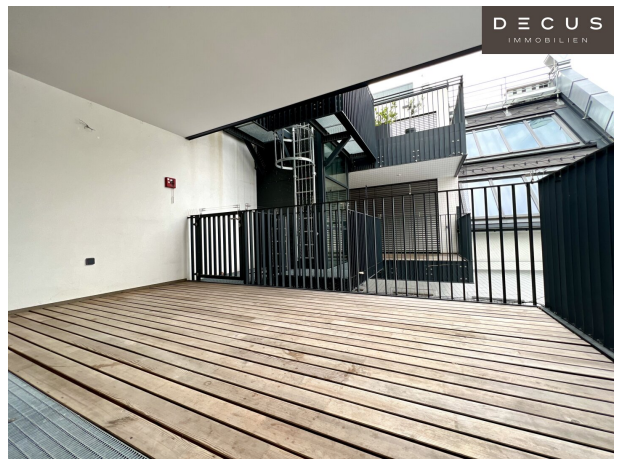
DECUS  
IMMOBILIEN

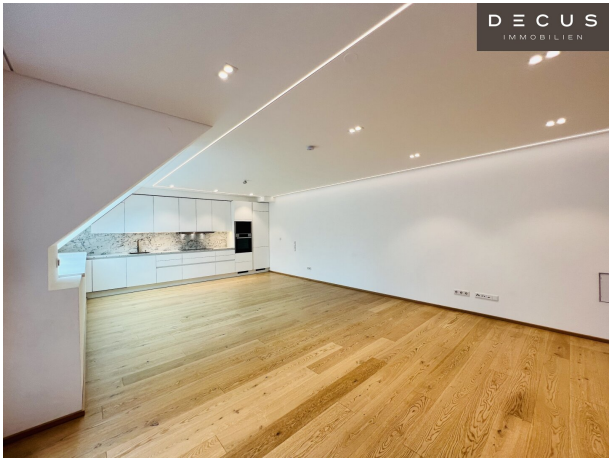
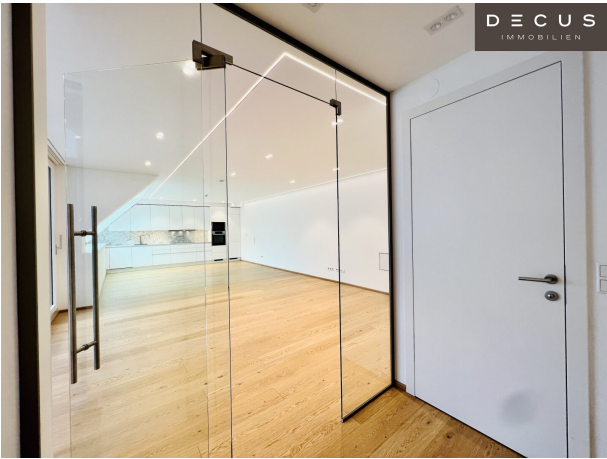
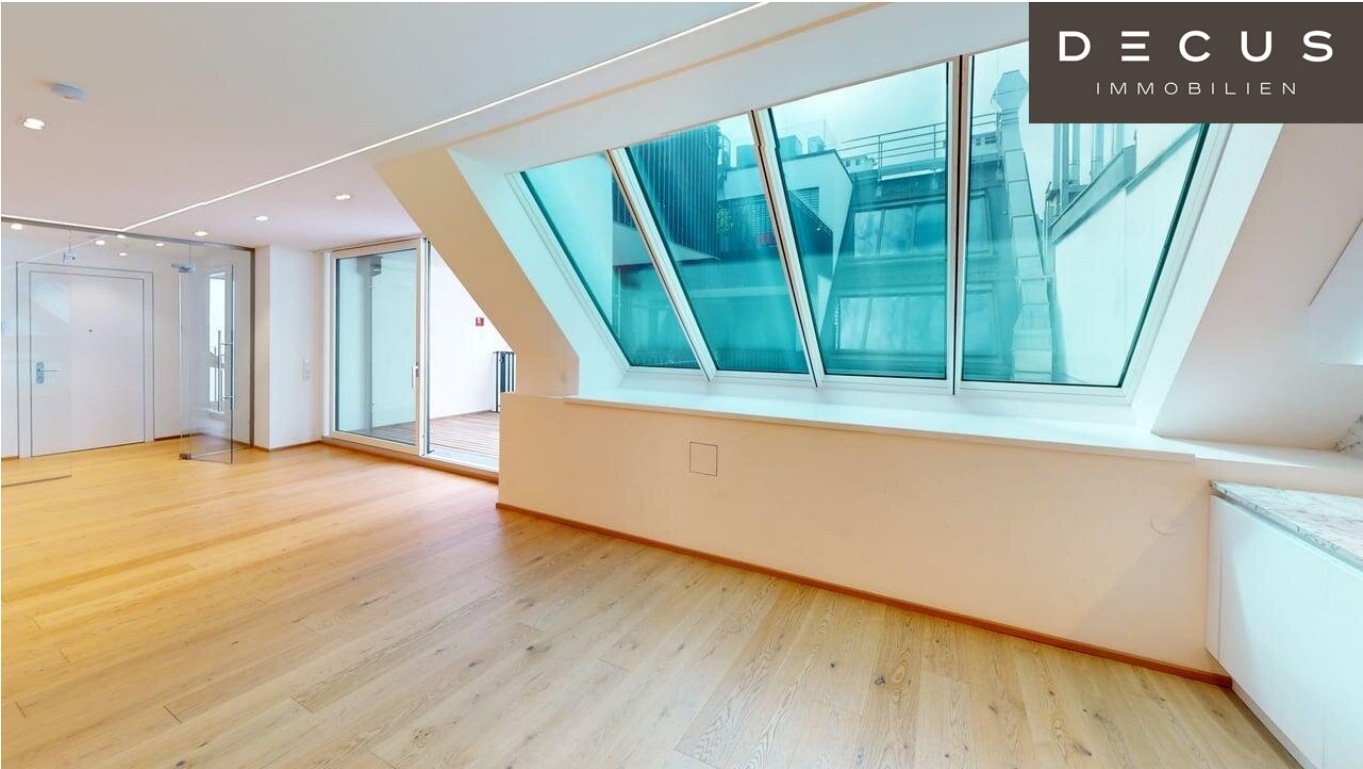


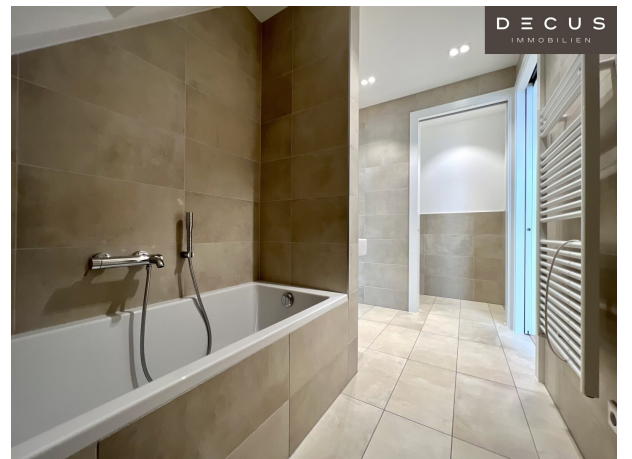
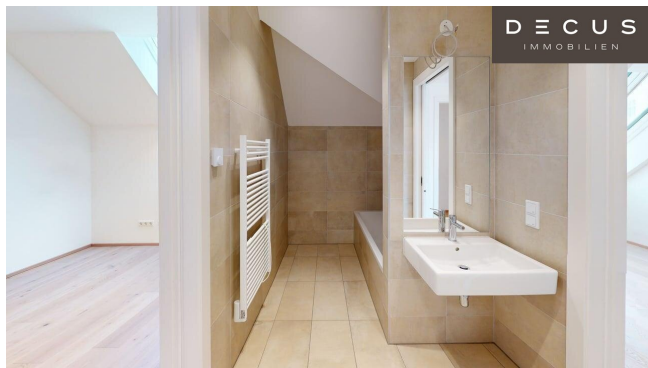
DECUS  
IMMOBILIEN

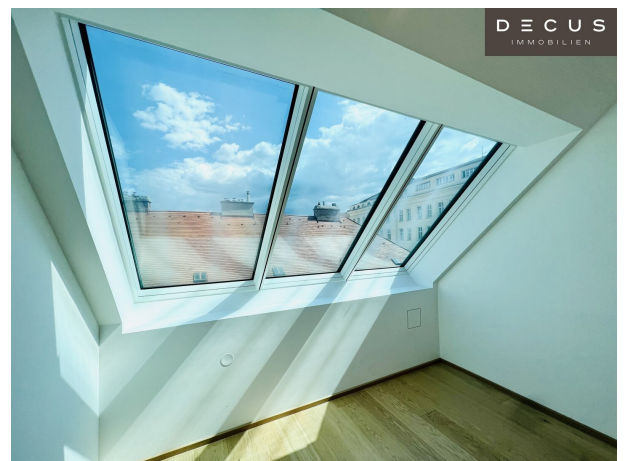
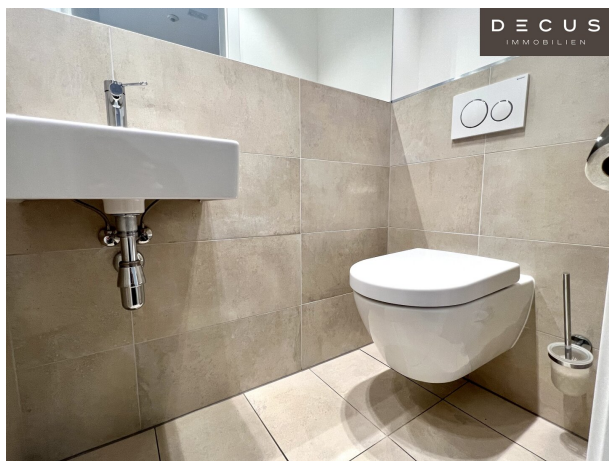
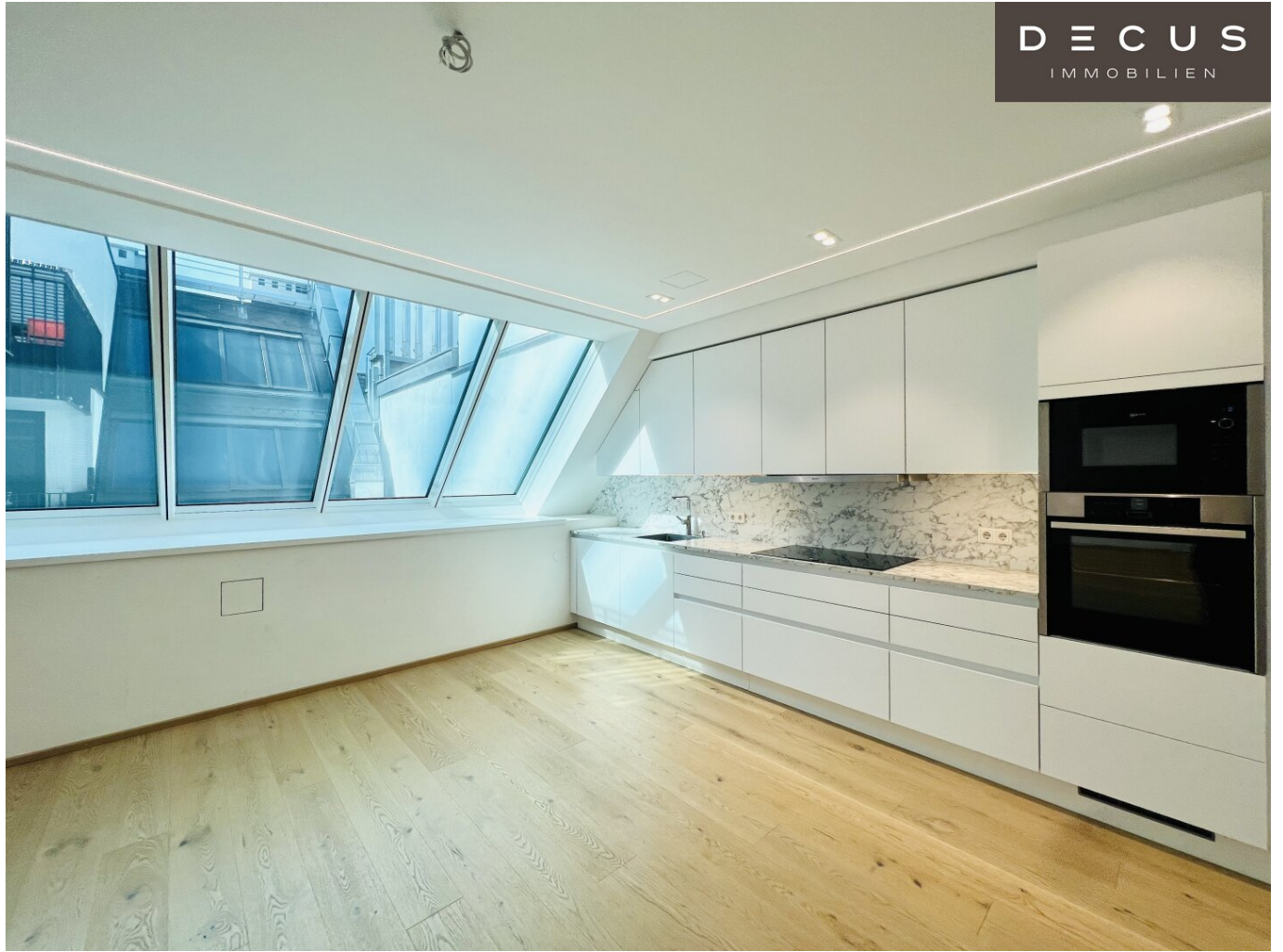


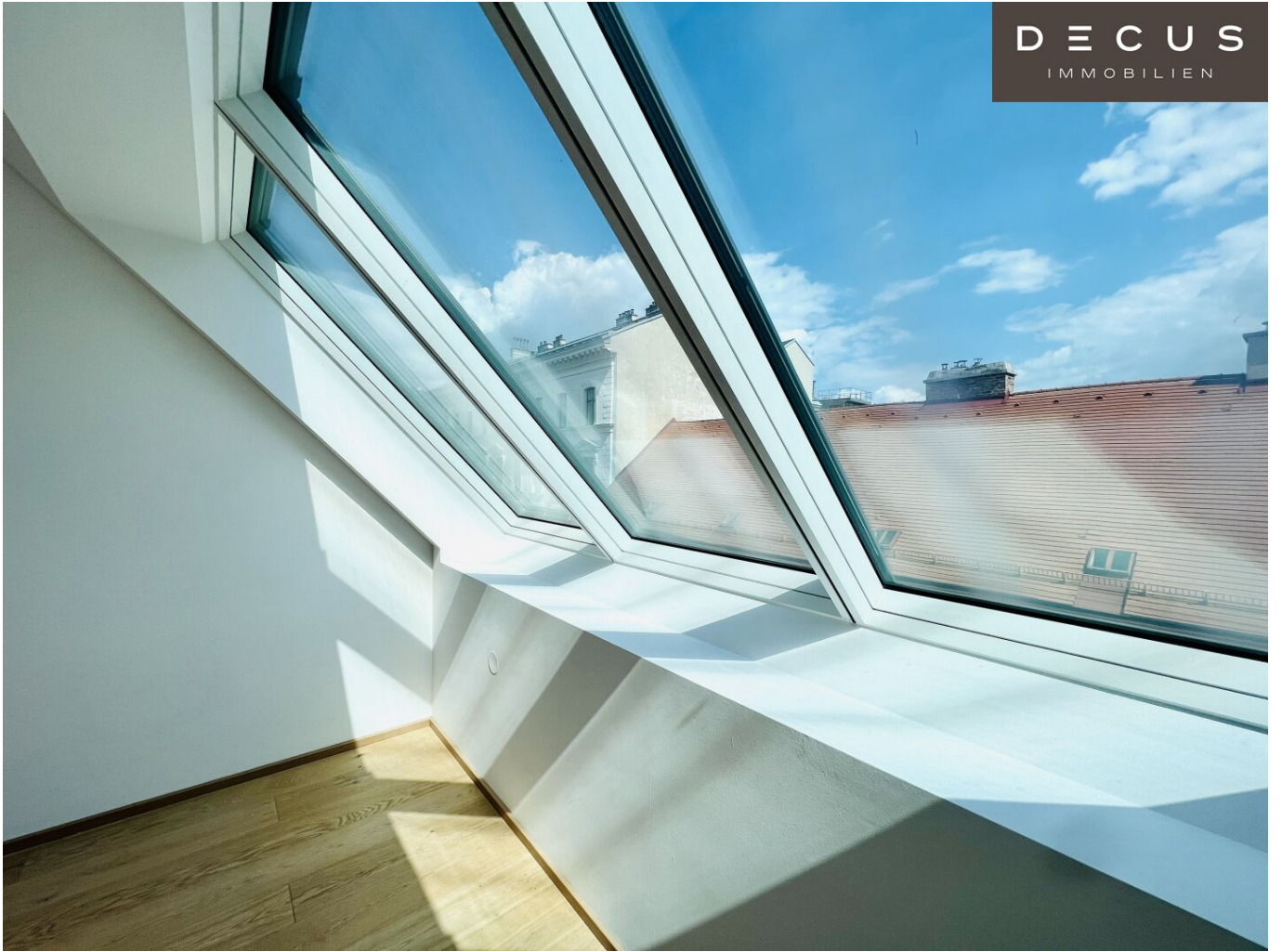
DECUS  
IMMOBILIEN













## 4. 1. Dachgeschoß 1:100



## 4. 1. Dachgeschoß 1:500

|              |               |
|--------------|---------------|
| <b>Top23</b> | <b>118,52</b> |
| Garderobe    | 3,67          |
| Wohnzimmer   | 47,5          |
| WC           | 1,29          |
| Abstellraum  | 2,29          |
| Gang         | 6,19          |
| Zimmer       | 14,81         |
| Bad          | 2,33          |
| Abstellraum  | 1,64          |
| Zimmer       | 11,97         |
| Bad          | 7,09          |
| Zimmer       | 19,74         |
| Balkon       | 11,67         |

## Objektbeschreibung

### **Elegante 4-Zimmer Dachgeschoßwohnung mit ca. 12 m<sup>2</sup>- Balkon nahe Marokkanergasse / Am Heumarkt - Vis a Vis zum Stadtpark**

Direkt am Stadtpark an der Grenze zum 1. Bezirk, gelangt in einem 2019 revitalisierten Altbau, eine ca. 118 m<sup>2</sup> große Dachgeschoßwohnung zum Verkauf.

Energieausweis mit Top-Werten!

#### **Highlights:**

- **3 Schlafzimmer**
- **2 Bäder ( 1 x Walk In Shower, 1x Badewanne)**
- **2 Toiletten**
- **Fast 50 m<sup>2</sup> großer Wohnsalon mit offener Wohnküche, Zugang zur Terrasse und großzügiger Fensterfront!**
- **ruhige hofseitige Terrasse, Belag Thermoese**
- **Besonders edel ist die moderne Ausstattung und die indirekte Beleuchtung (Voutenbleuchtung), thermochromes Glas, elektrisch öffnbare Velux Dachgeschosfenster, Sonnenschutz**
- **wunderschön sanierter Stilaltbau 2019**

#### **Raumaufteilung:**

- Vorraum
- großzügiger Wohnraum, ca. 47 m<sup>2</sup>, mit offener Küche und direktem Ausgang auf den Balkon
- 12 m<sup>2</sup> Balkon, westseitig ausgerichtet
- 3 Schlafzimmer
- zwei davon haben einen direkten Zugang zum Badezimmer
- ein Badezimmer mit Badewanne, Waschbecken und Toilette

- das zweite Badezimmer mit Dusche und Waschbecken
- Gästetoilette im Eingangsbereich
- 2 Abstellräume, einer davon mit Therme und Waschmaschinenanschluss

### **Ausstattung**

- komplett ausgestattete Küche
- hochwertiger SAGE- Verglasung (elektrochromes Glas mit automatischer/ manuell steuerbarer Verdunkelung)
- Dachflächenfenster werden elektrisch gesteuert
- Velux ( z.B.: Velux Modular Skylight) Systemprofile
- Dielenboden Eiche
- Fußbodenheizung
- Split-Klimaanlage
- Internetanschluss / Glasfaseranschluss / A1
- dimmbare LED-Deckenspots und Voutenbeleuchtung im Wohnraum
- Video-Gegensprechanlage
- Wohnungseingangstüre mit 3-fach Sicherheitsverriegelung (Sicherheitsklasse RC3)

### **Allgemeines zum Objekt**

Es gibt insgesamt 4 Geschosse inklusive dem Erdgeschoss, zuzüglich 1. und 2. Dachgeschoß

Der Lift wurde im Rahmen des Dachgeschoßausbaus neu errichtet, ebenso die Kellerabteile sowie ein Fahrrad- und Kinderwagenraum

### **Infrastruktur und öffentliche Verkehrsmittel**

Das Haus befindet sich in einer sehr guten Lage zwischen Schwarzenbergplatz und Stadtpark.

In der umliegenden Umgebung finden Sie Einkaufsmöglichkeiten und zahlreiche Restaurants.

Die U4-Bahnstation "Stadtpark" erreichen Sie in ca. 3 Gehminuten, ebenso die Straßenbahnlinien 71, D, und Linie 2 beim Schwarzenbergplatz

Der Vermittler ist als Doppelmakler tätig.

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

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Frau Paulina Joven** unter der Mobilnummer **+43 660 74 55 917** und per E-Mail unter **joven@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 <500m

Klinik <250m

Krankenhaus <750m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <500m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <500m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap