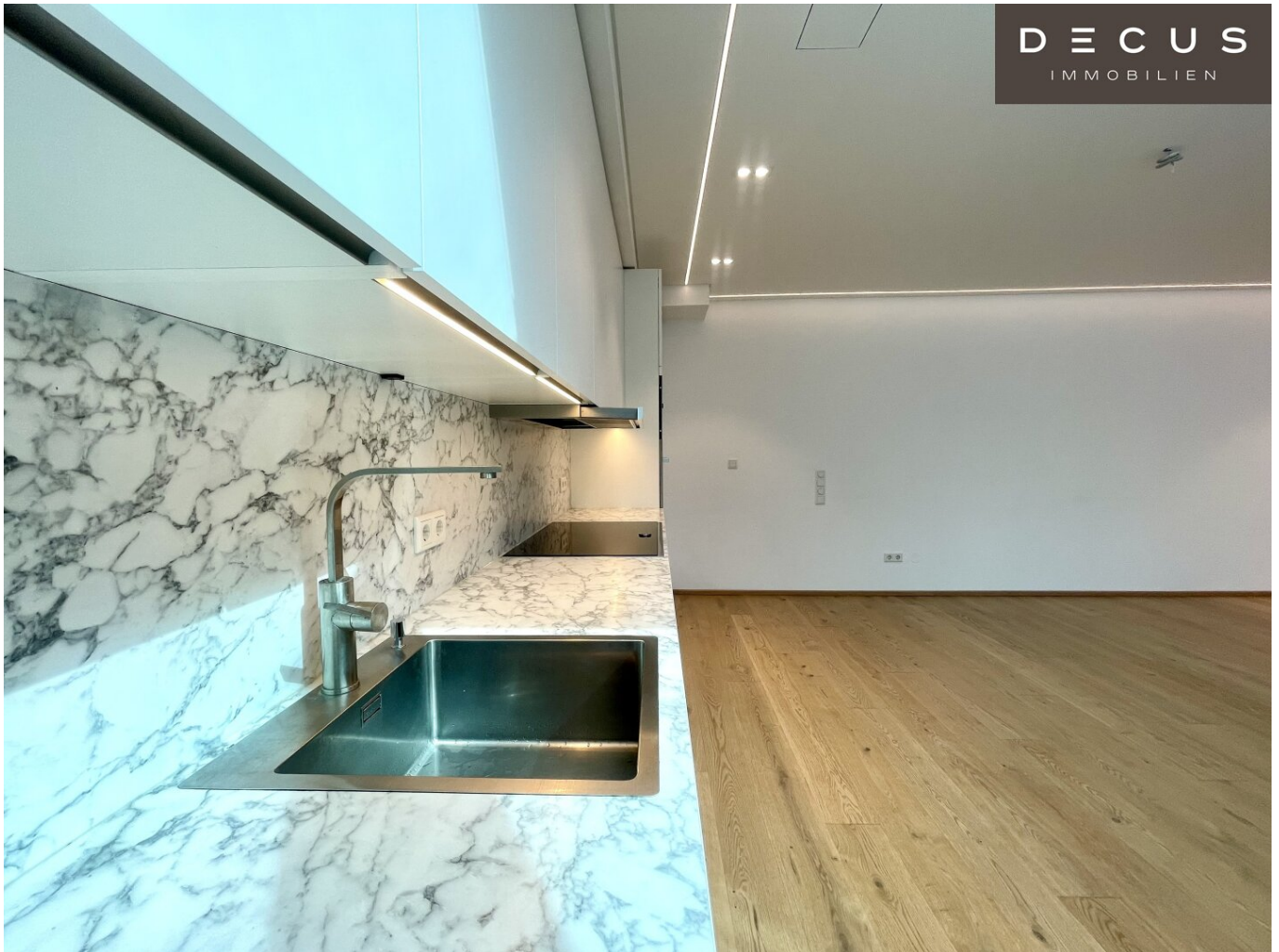


**| MODERNE FAMILIENWOHNUNG IM DACHGESCHOSS |  
EXKLUSIVE ZENTRUMSLAGE | STADTPARK | RUHIGE  
HOFSEITIGE 12 m2 TERRASSE |**



DECUS - Immobilien

**Objektnummer: 1151856**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Am Heumarkt
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien, Landstraße
Baujahr:	2019
Zustand:	Erstbezug
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	118,52 m <sup>2</sup>
Nutzfläche:	130,19 m <sup>2</sup>
Zimmer:	4
Bäder:	2
WC:	2
Balkone:	1
Heizwärmebedarf:	B 29,16 kWh / m <sup>2</sup> * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	A+ 0,70
Kaufpreis:	1.049.000,00 €
Betriebskosten:	234,50 €
USt.:	25,33 €
Provisionsangabe:	

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

## Ihr Ansprechpartner



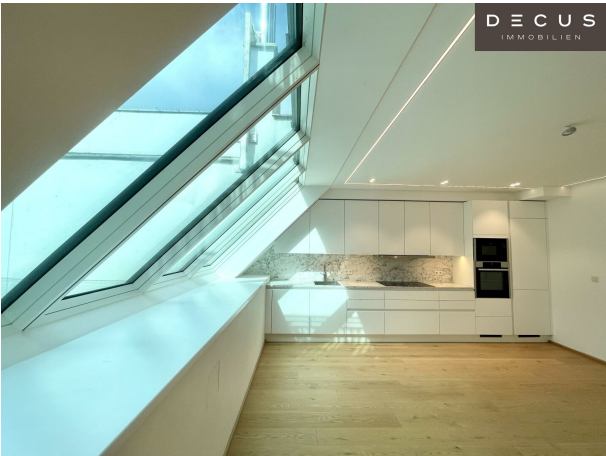
**Ing. Nicolas Putzler**

DECUS Immobilien GmbH

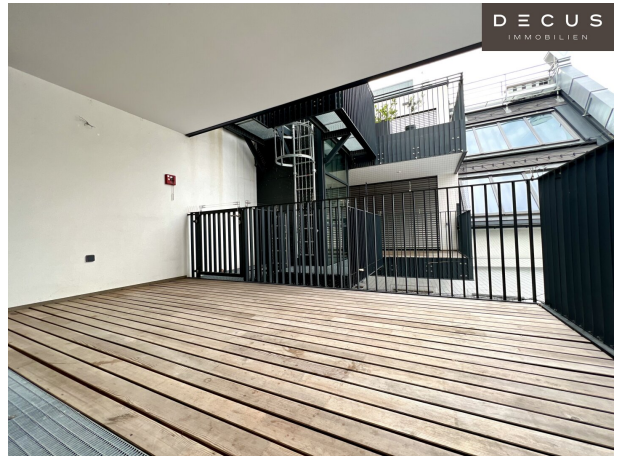
DECUS  
IMMOBILIEN



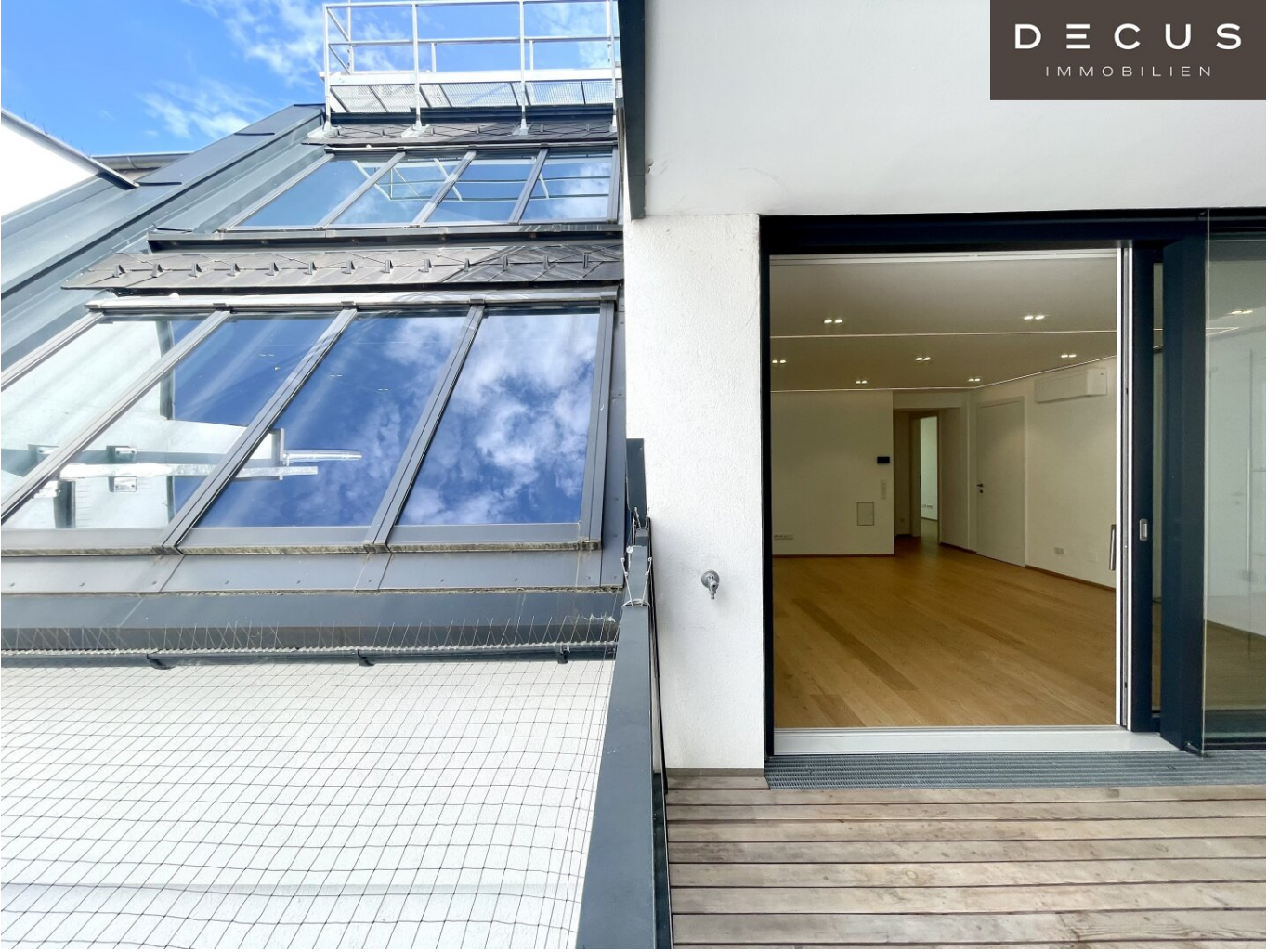
DECUS  
IMMOBILIEN



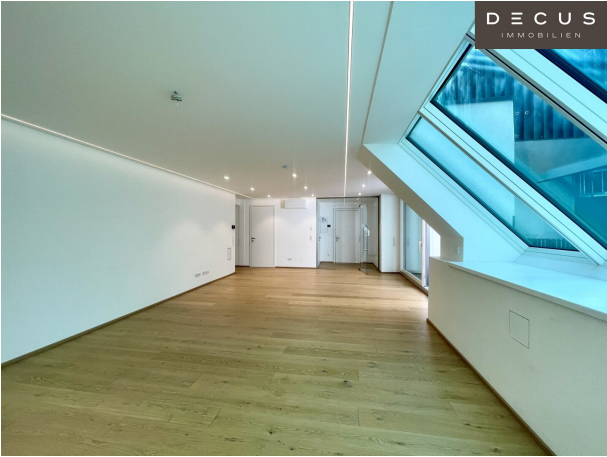
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



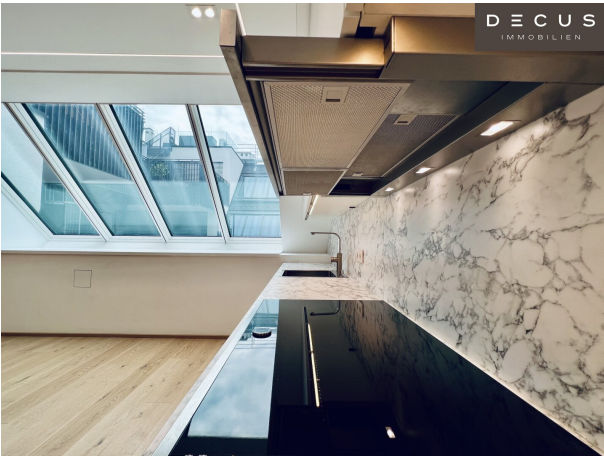
DECUS  
IMMOBILIEN



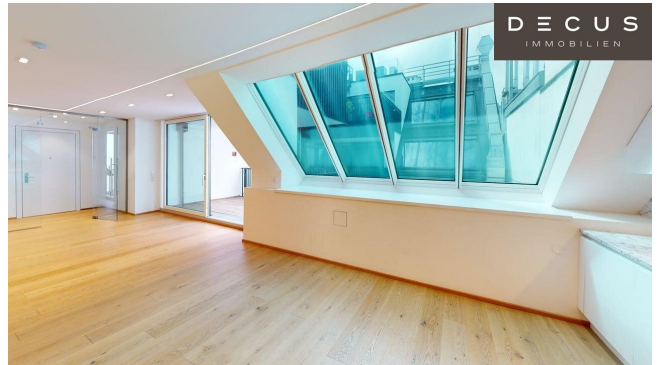
DECUS  
IMMOBILIEN

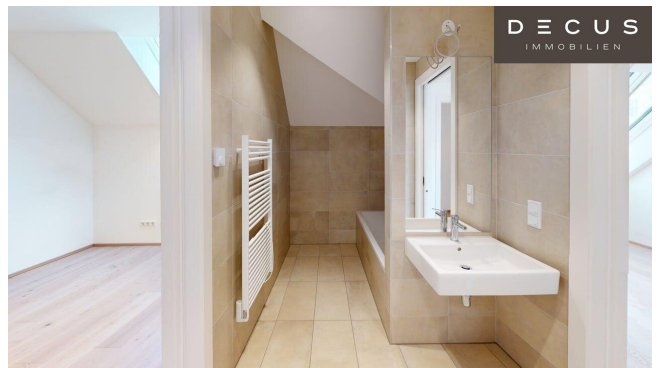
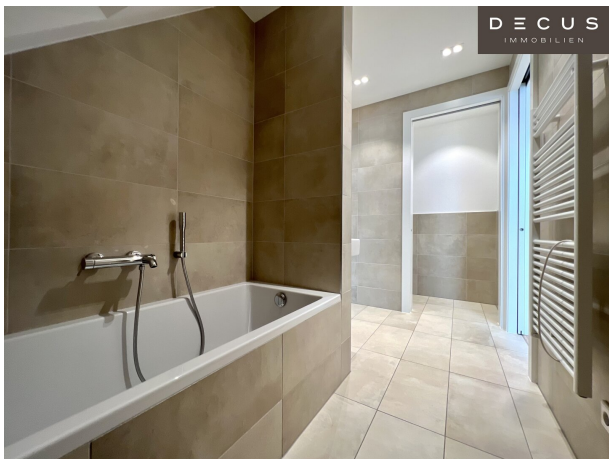
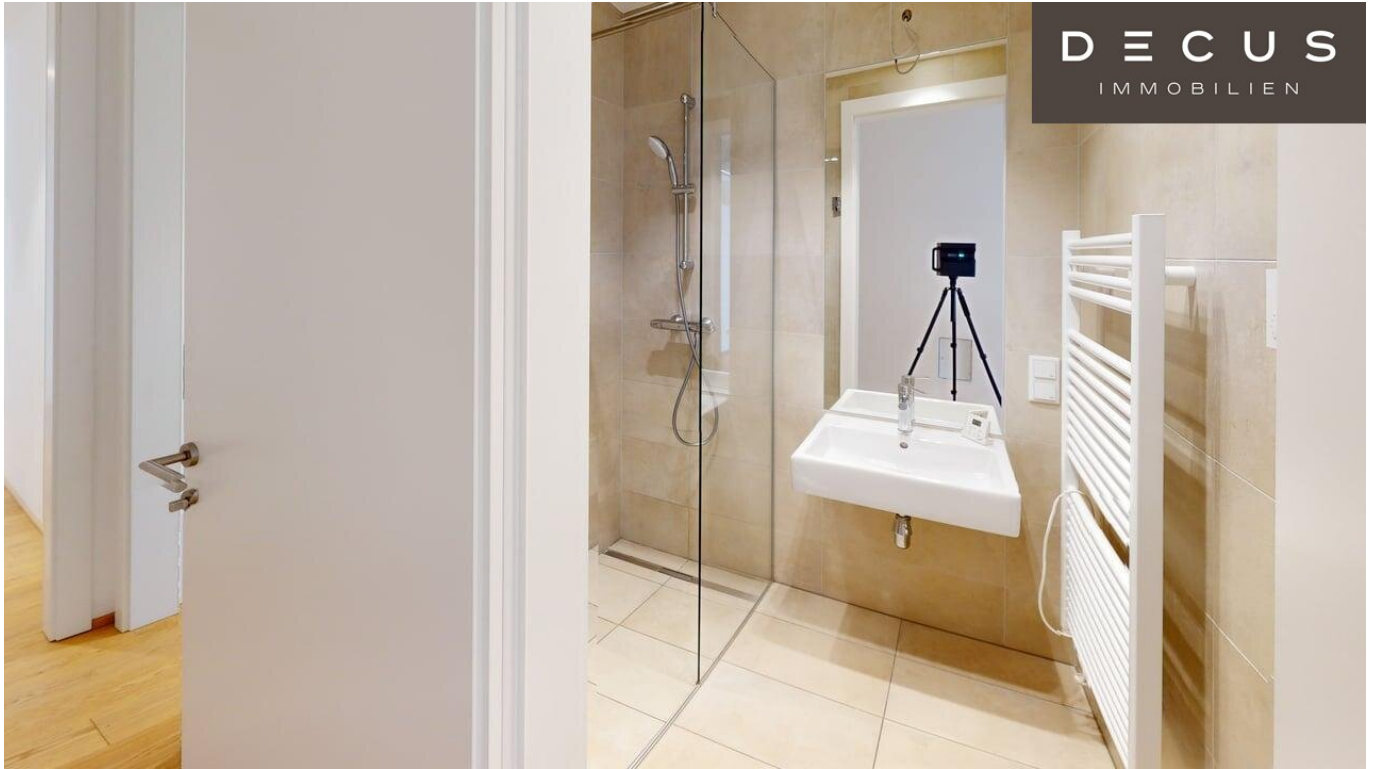


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

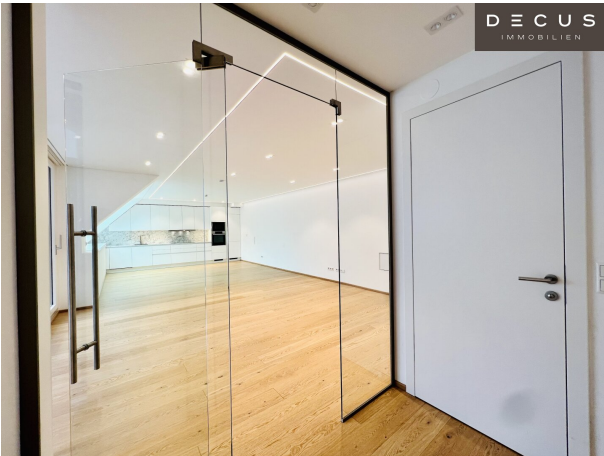




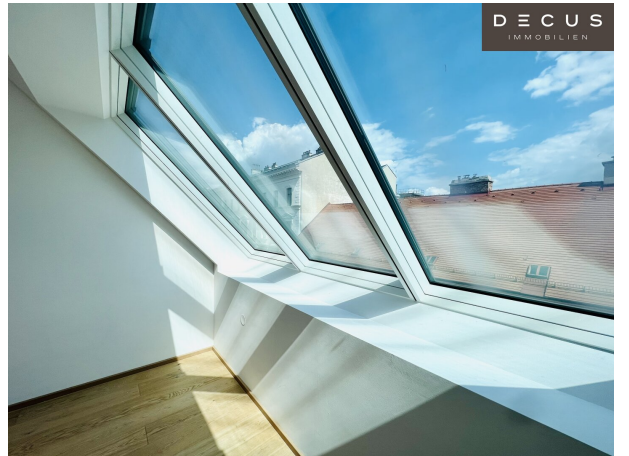
DECUS  
IMMOBILIEN



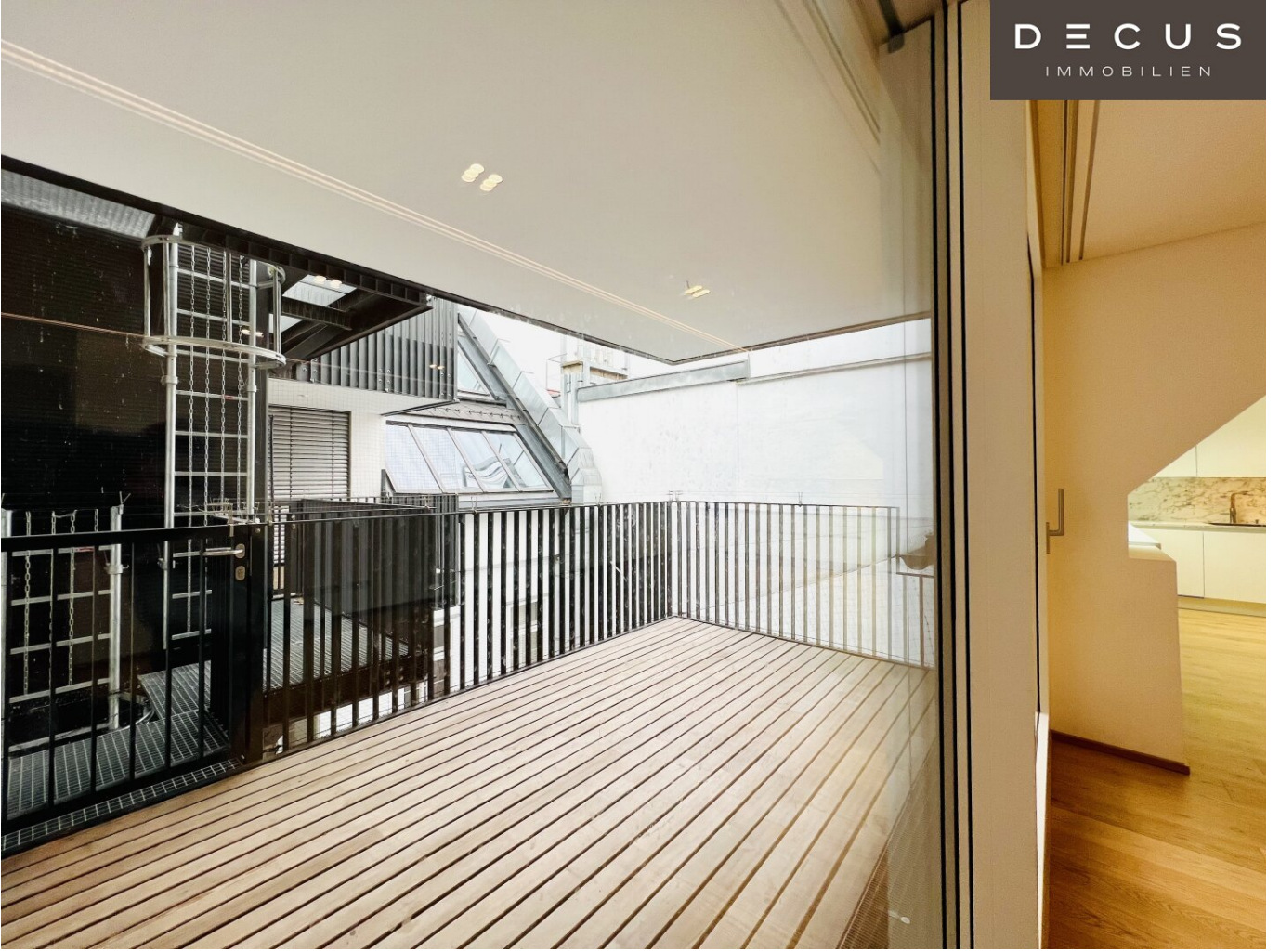
DECUS  
IMMOBILIEN



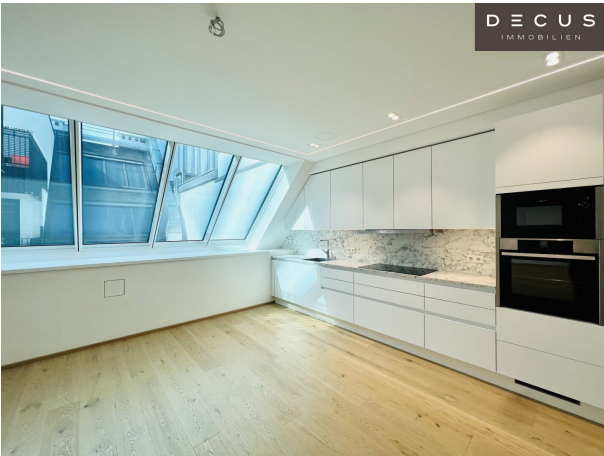
DECUS  
IMMOBILIEN



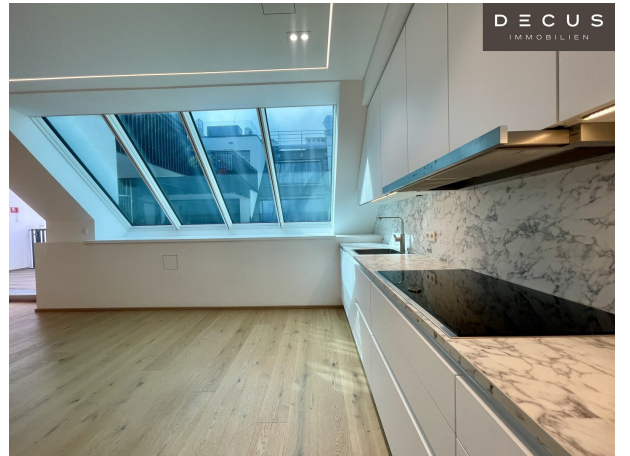
DECUS  
IMMOBILIEN



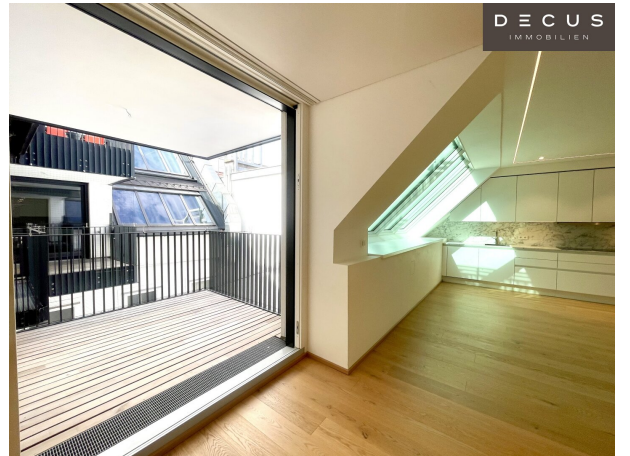
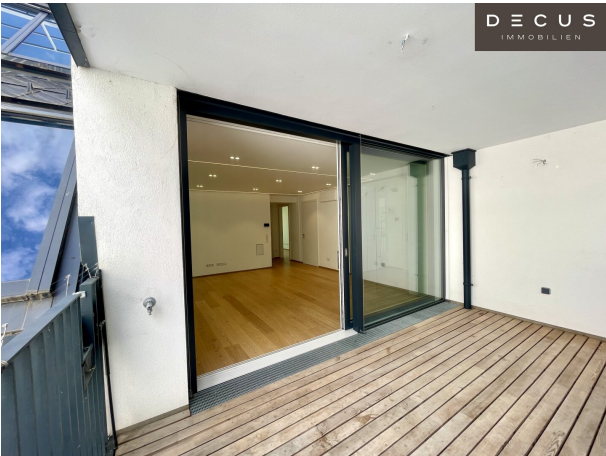
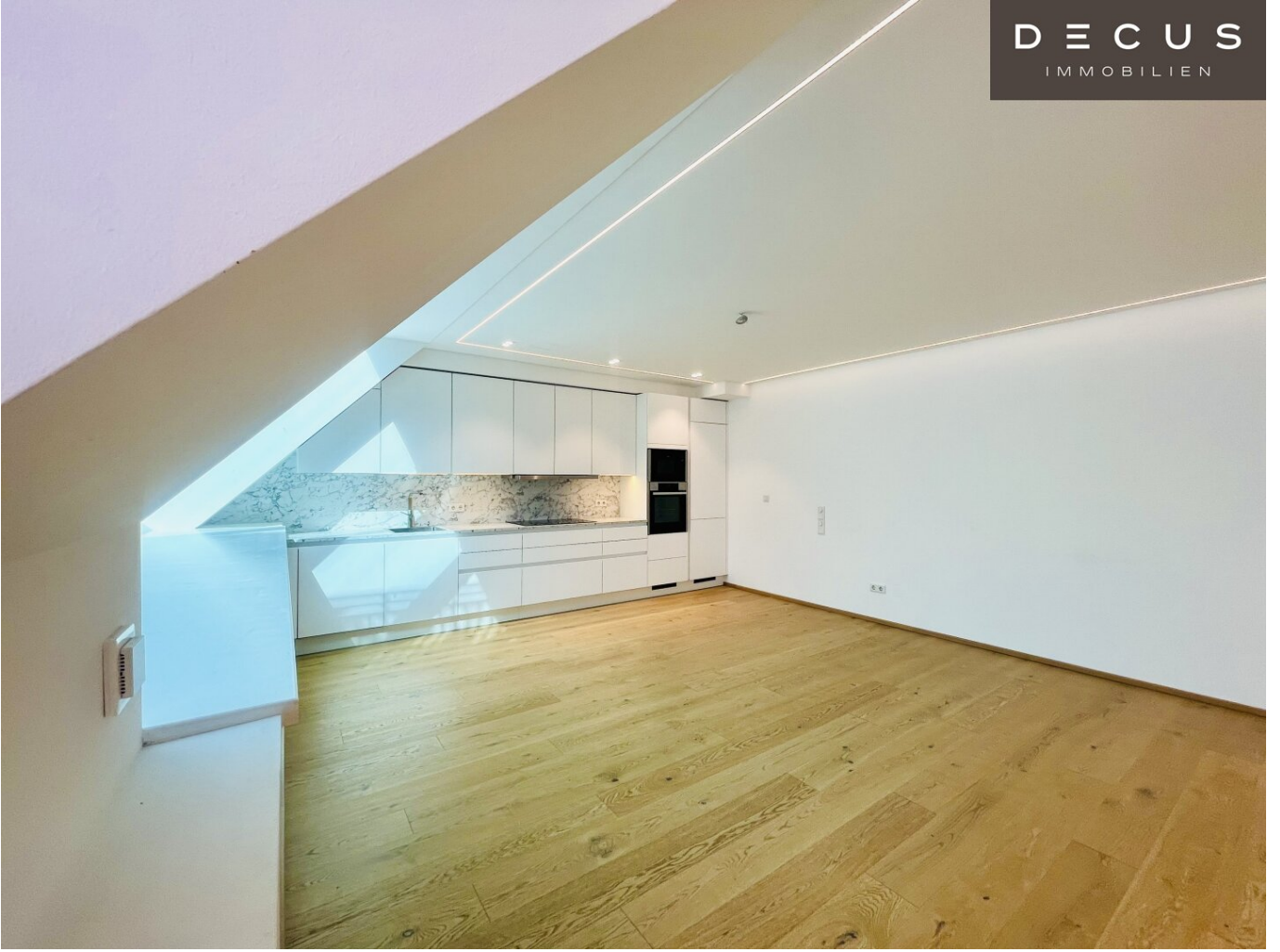
DECUS  
IMMOBILIEN



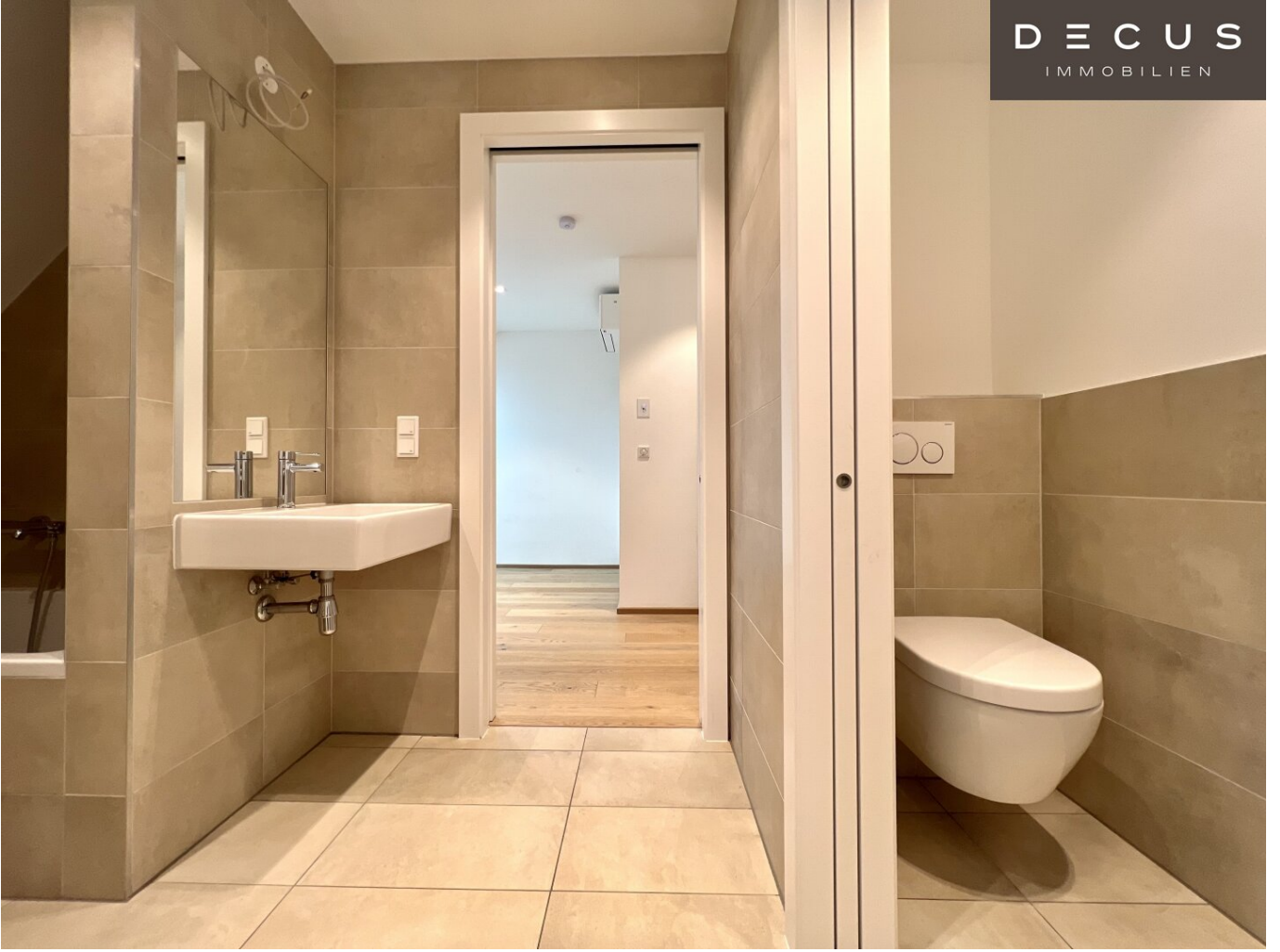
DECUS  
IMMOBILIEN







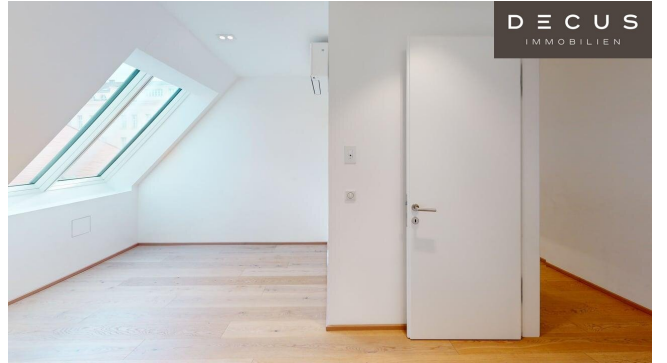
DECUS  
IMMOBILIEN



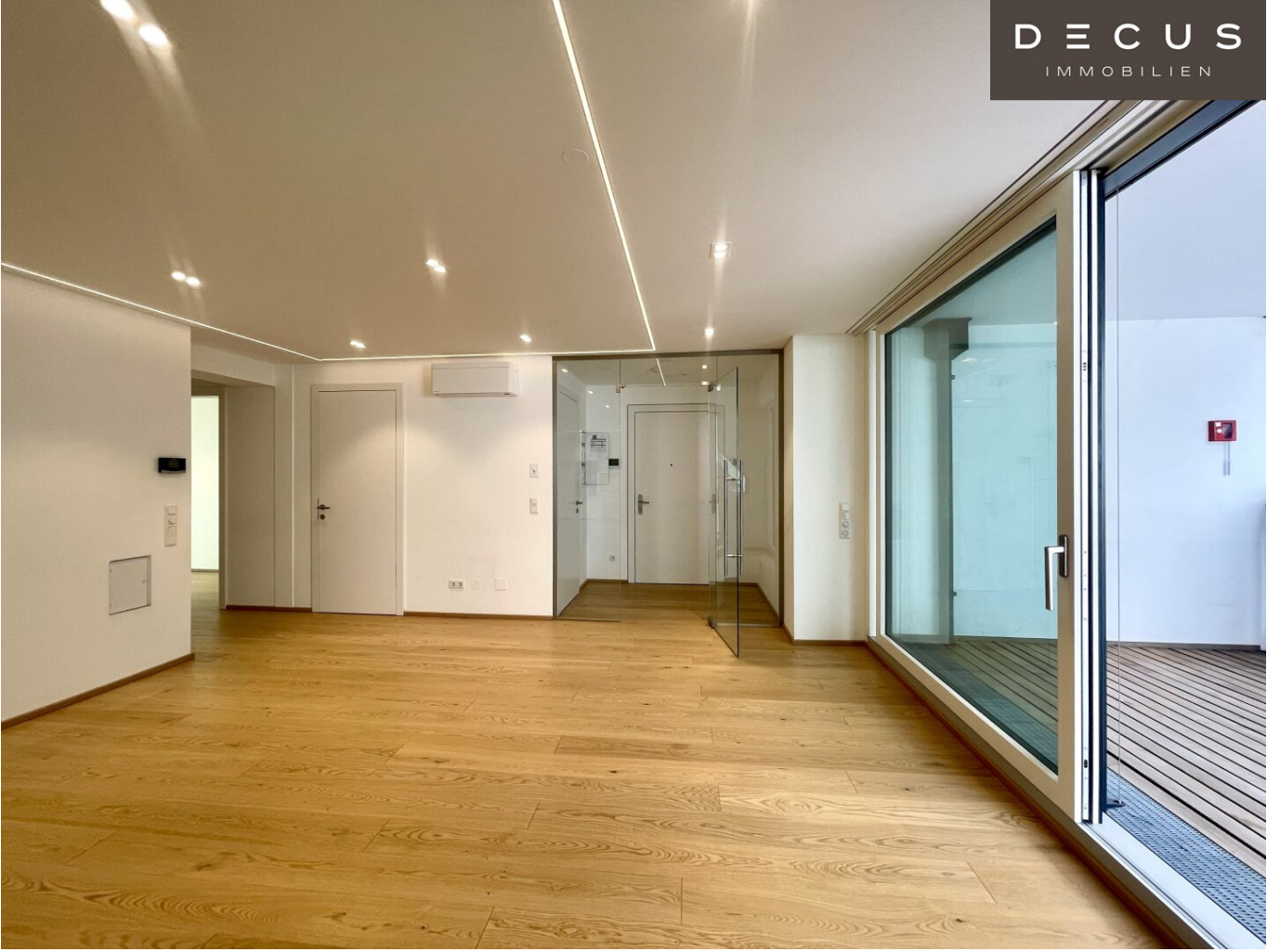
DECUS  
IMMOBILIEN



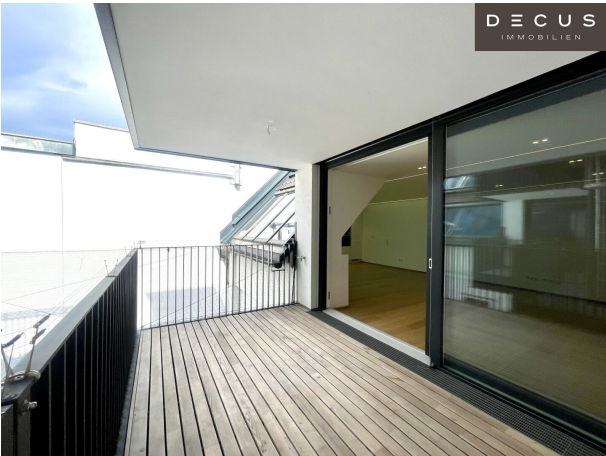
DECUS  
IMMOBILIEN



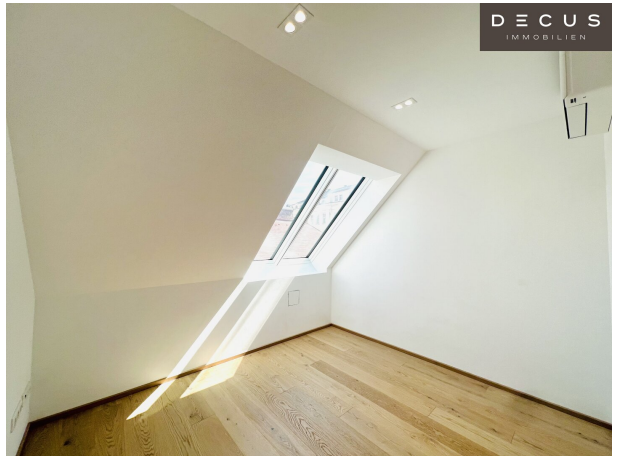
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



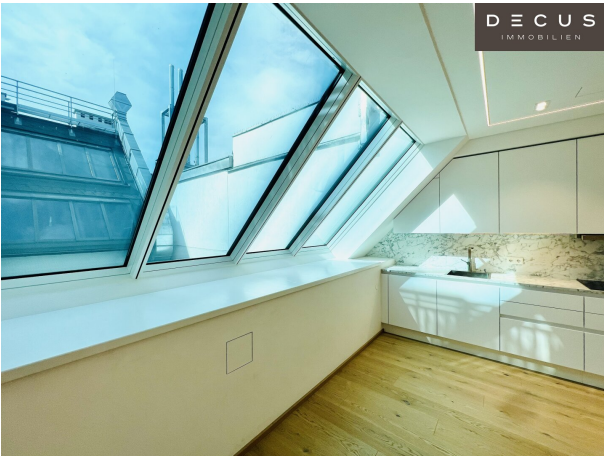
DECUS  
IMMOBILIEN



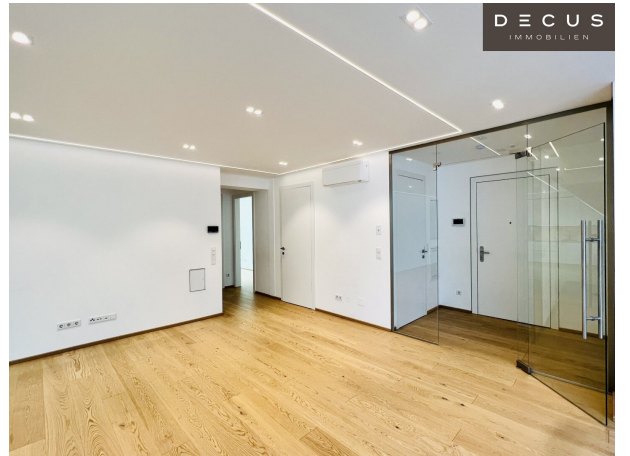
DECUS  
IMMOBILIEN

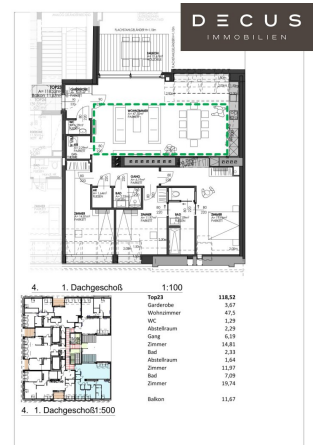
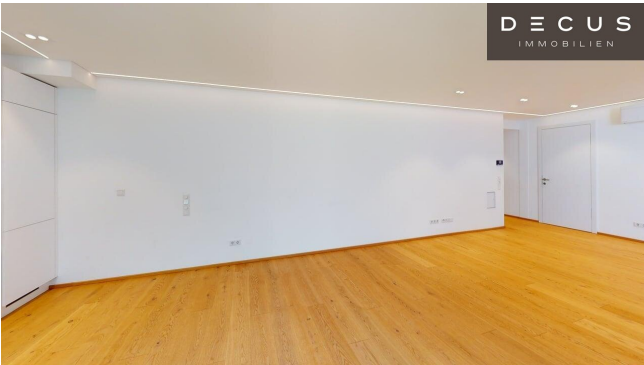
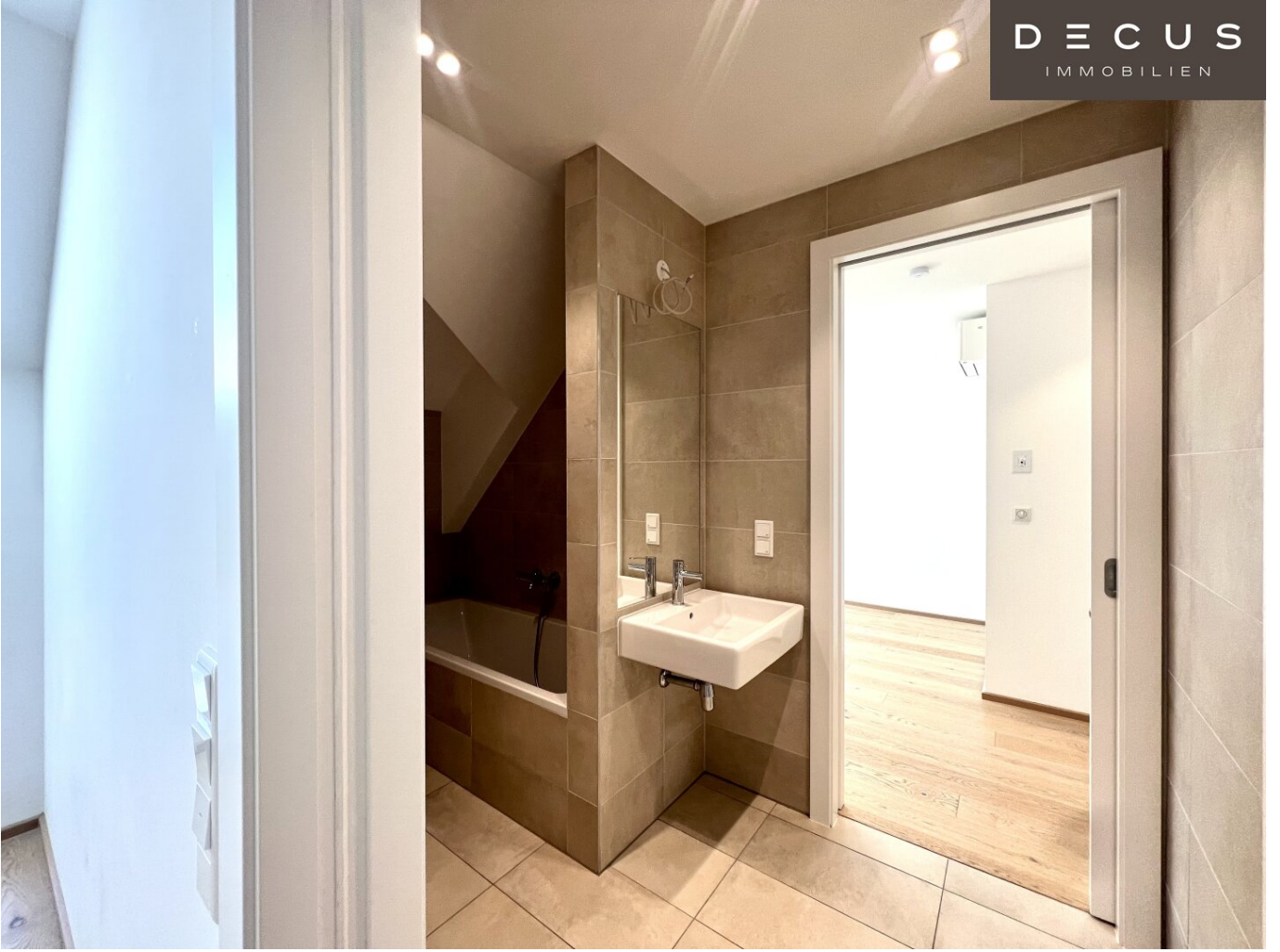


DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN







4. 1. Dachgeschoß 1:100



Room	Area (m²)
<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

4. 1. Dachgeschoß 1:500

## Objektbeschreibung

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

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

#### **Highlights:**

- **3 Schlafzimmer**
- **2 Bäder**
- **2 Toiletten**
- **Herzstück ist der fast 50 m<sup>2</sup> große Wohnsalon mit offener Wohnküche, Zugang zur Terrasse und großzügiger Fensterfront!**
- **Ruhige hofseitige und windgeschützte Terrasse**
- **Besonders edel ist die moderne Ausstattung: indirekte Beleuchtung - Voutenbleuchtung und LED Spots**
- **Elektrochromes Glas, kann verdunkelt werden als Sicht- und Sonnenschutz**
- **elektrisch öffnbare Velux Dachgeschosfenster**
- **Energieausweis mit Top-Werten!**

#### **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 Walk in Shower und Waschbecken
- Gästetoilette im Eingangsbereich
- 2 Abstellräume, einer davon mit Therme und Waschmaschinenanschluss

### **Ausstattung**

- komplett ausgestattete Küche
- hochwertige SAGE- Verglasung (manuell steuerbare Verdunkelung als Sicht- und Sonnenschutz)
- 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

Der Keller ist direkt mit dem Lift erreichbar.

### **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 **Herr Ing. 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 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-, Keller- 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 <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <750m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <750m

### **Sonstige**

Geldautomat <250m

Bank <250m

Post <250m

Polizei <250m

### **Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <250m

Bahnhof <250m

Autobahnanschluss <2.750m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap