

# **ERSTBEZUG MIT GRÜNEM WEITBLICK | ZWISCHEN BELVEDERE & SCHWEIZERGARTEN**



**Objektnummer: 1159730**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

|                                      |                                  |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| <b>Art:</b>                          | Wohnung                          |
| <b>Land:</b>                         | Österreich                       |
| <b>PLZ/Ort:</b>                      | 1030 Wien                        |
| <b>Möbliert:</b>                     | Teil                             |
| <b>Alter:</b>                        | Neubau                           |
| <b>Wohnfläche:</b>                   | 80,07 m <sup>2</sup>             |
| <b>Nutzfläche:</b>                   | 80,07 m <sup>2</sup>             |
| <b>Zimmer:</b>                       | 4                                |
| <b>Bäder:</b>                        | 1                                |
| <b>WC:</b>                           | 1                                |
| <b>Balkone:</b>                      | 1                                |
| <b>Heizwärmebedarf:</b>              | B 33,70 kWh / m <sup>2</sup> * a |
| <b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b> | 1,39                             |
| <b>Kaufpreis:</b>                    | 485.000,00 €                     |
| <b>Betriebskosten:</b>               | 128,19 €                         |
| <b>Heizkosten:</b>                   | 41,00 €                          |
| <b>USt.:</b>                         | 21,02 €                          |
| <b>Provisionsangabe:</b>             |                                  |

Provision bezahlt der Abgeber.

## Ihr Ansprechpartner

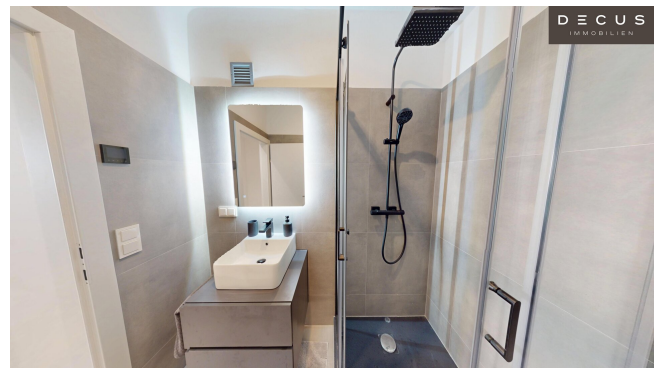


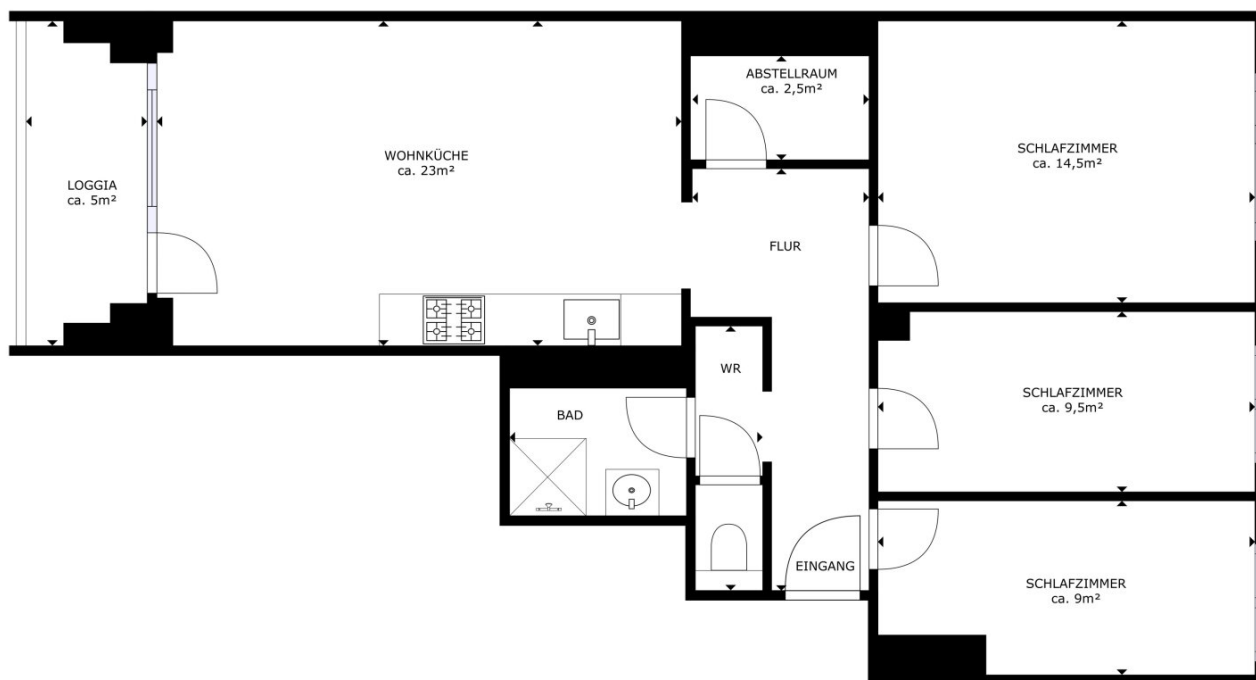
**Nikolaus Karigl**

DECUS Immobilien GmbH  
Annagasse 1/12









ANGABEN OHNE GEWÄHR

## Objektbeschreibung

### Stilvolle 4-Zimmer-Wohnung zwischen Belvedere und Schweizergarten – Erstbezug nach Sanierung

Diese großzügige, ca. **80 m² große Wohnung im 3. Liftstock** überzeugt durch ihre **ideale Raumaufteilung**, hochwertige Ausstattung und eine zentrale Lage in unmittelbarer Nähe zum Schloss Belvedere, dem Schweizergarten und dem Wiener Hauptbahnhof. Alle vier Zimmer sind **zentral begehbar**, wodurch sich die Wohnung sowohl perfekt für Familien als auch für Wohngemeinschaften oder Anleger eignet.

Die **drei Schlafzimmer liegen ruhig zum Innenhof** und bieten ein angenehmes Wohnklima – während das **südseitige Wohnzimmer mit Loggia** durch den **herrlichen Grün- und Weitblick über den Schweizergarten bis hin zum Arsenal** begeistert.

Im Zuge der **Sanierung** wurden sämtliche **Wasser- und Abwasserleitungen und Elektrionstallationen vollständig erneuert**. Die Böden sind mit edlem **Landhausdielen-Echtholzparkett** ausgestattet.

Die **Designküche ist voll ausgestattet** – inklusive Induktionsherd und hochwertigen Geräten – und fügt sich harmonisch in den offenen Wohnbereich ein. Wohnzimmer sowie ein Schlafzimmer sind bereits stilvoll möbliert; **sämtliche Möbel sind im Kaufpreis inkludiert**.

Besonders praktisch: Ein **großzügiger Abstellraum** sowie ein **eigener Bereich für Waschmaschine und Trockner** bieten zusätzlichen Stauraum und Komfort.

Das **Haus mit Vollwärmeschutz** und der **Energieklasse B** garantiert niedrige Energiekosten. Auch die **Betriebskosten sind außergewöhnlich niedrig**, was diese Immobilie sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger besonders attraktiv macht.

Die **Loggia wurde mit einer Verglasung** samt verschiebbaren Fensterelementen ausgestattet, um den Außenbereich ganzjährig optimal nutzen zu können sowie vor Witterungseinflüssen geschützt zu sein.

### HIGHLIGHTS

- Erstbezug nach Sanierung
- Herrlicher Grün- & Weitblick über den Schweizergarten bis zum Arsenal
- 3 Schlafzimmer in absoluter Ruhelage zum Innenhof

- Südseitiges Wohnzimmer mit Loggia
- Loggia verglast mit Schiebelementen
- Vollwärmeschutz – Energieklasse B
- Alle Zimmer zentral begehbar
- Ideal angebunden – Nähe zum Wiener Hauptbahnhof
- Landhausdiele-Echtholzparkett
- Voll ausgestattete Designerküche mit Induktionsherd
- Wohnzimmer & ein Schlafzimmer möbliert
- Großzügiger Abstellraum
- Eigener Bereich für Waschmaschine & Trockner
- **Provisionsfrei**

Betriebskosten: 141,- € inkl. USt.

+ Rücklage: 87,- €

+ Heizkosten ca. 50,- €

ca. 5% Kaufnebenkosten bei Hauptwohnsitzbegründung (Nur bis 30.6.2026!)

ca. 6% Kaufnebenkosten bei Nicht-Hauptwohnsitz

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

**DECUS Immobilien GmbH – Wir beleben Räume**

Für weitere Informationen und Besichtigungen steht Ihnen gerne **Herr Nikolaus Karigl** unter der Mobilnummer **+43 660 45 434 59** und per E-Mail unter **karigl@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-, 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 <500m

Apotheke <500m  
Klinik <1.000m  
Krankenhaus <1.000m

### **Kinder & Schulen**

Schule <500m  
Kindergarten <500m  
Universität <1.000m  
Höhere Schule <1.000m

### **Nahversorgung**

Supermarkt <500m  
Bäckerei <500m  
Einkaufszentrum <1.000m

### **Sonstige**

Geldautomat <500m  
Bank <500m  
Post <1.000m  
Polizei <1.000m

### **Verkehr**

Bus <500m  
U-Bahn <1.500m  
Straßenbahn <500m  
Bahnhof <500m  
Autobahnanschluss <1.500m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap