360° BLICK ÜBER WIEN | TOP LAGE IN DER INNEREN STADT | 3 TERRASSEN

DECUS - Immobilien

Objektnummer: 1140261

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

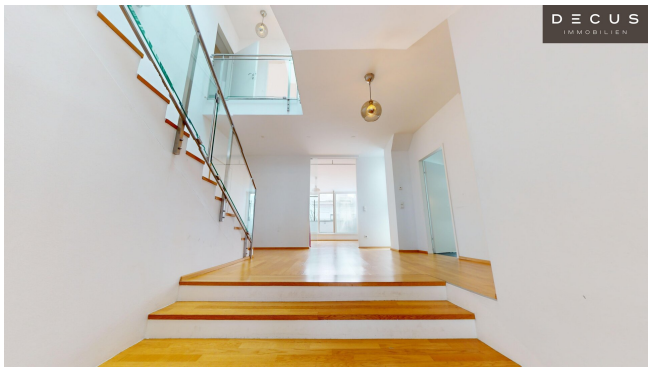
Adresse	Teinfaltstraße
Art:	Wohnung - Penthouse
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	2002
Wohnfläche:	239,54 m²
Nutzfläche:	239,54 m²
Gesamtfläche:	300,00 m²
Zimmer:	5
Bäder:	2
WC:	3
Balkone:	4
Terrassen:	3
Heizwärmebedarf:	C 53,30 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,83
Gesamtmiete	5.899,00 €
Kaltmiete (netto)	4.380,00 €
Kaltmiete	5.362,63 €
Betriebskosten:	889,55 €
USt.:	536,37 €

Provisionsangabe:

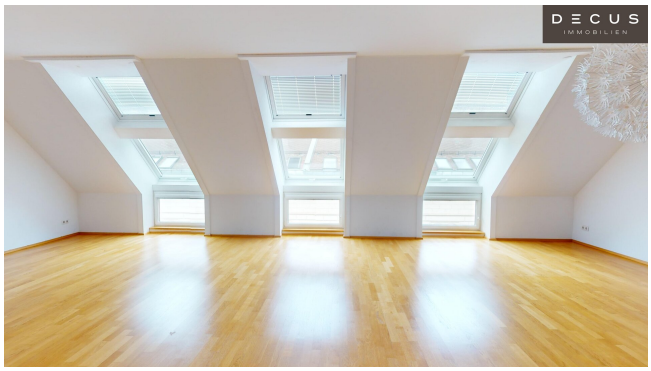
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

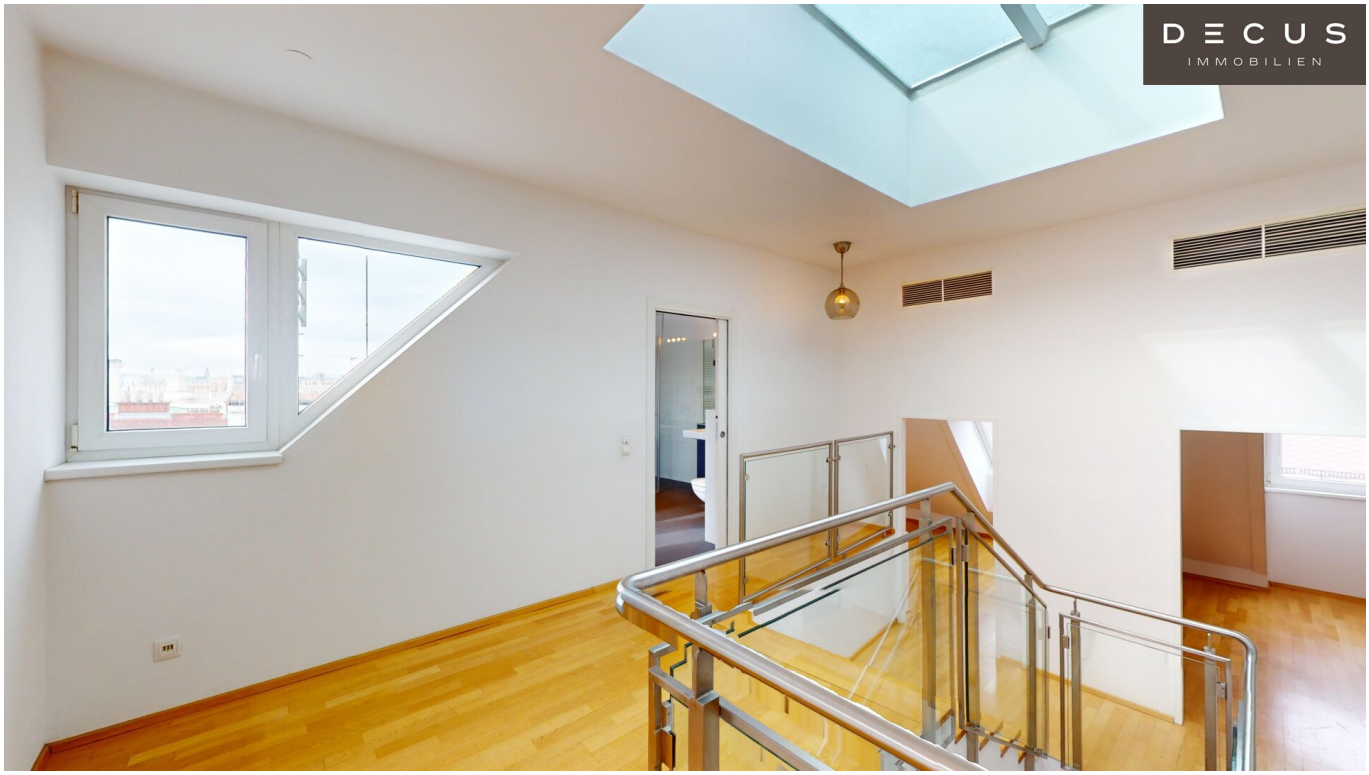
Ihr Ansprechpartner

Paulina Joven



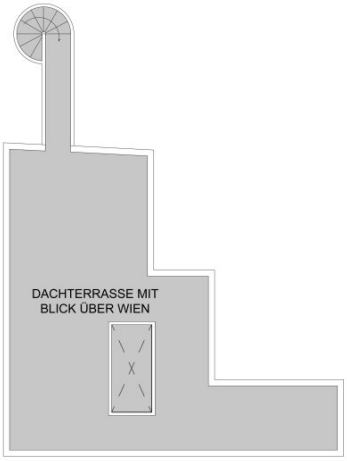
TERRASSE
ZIMMER
4.1 x 5.6m
VORRAUM
EINGANG
KÜCHE
3.2 x 6.0
WC/
DU
AR
2.8 x 1.4
WOHNSALON
10.3 x 6.2m
1. DACHGESCHOSS
TERRASSE
ZIMMER
6.0 x 4.5m
VORRAUM
ZIMMER
3.9 x 3.6m
ZIMMER
5.6 x 3.6m
2. DACHGESCHOSS
DACHTERRASSE MIT
BLICK ÜBER WIEN
DACHDRAUFSICHT





1. DACHGESCHOSS

2. DACHGESCHOSS



DACHDRAUFSICHT

DECUS
IMMOBILIEN

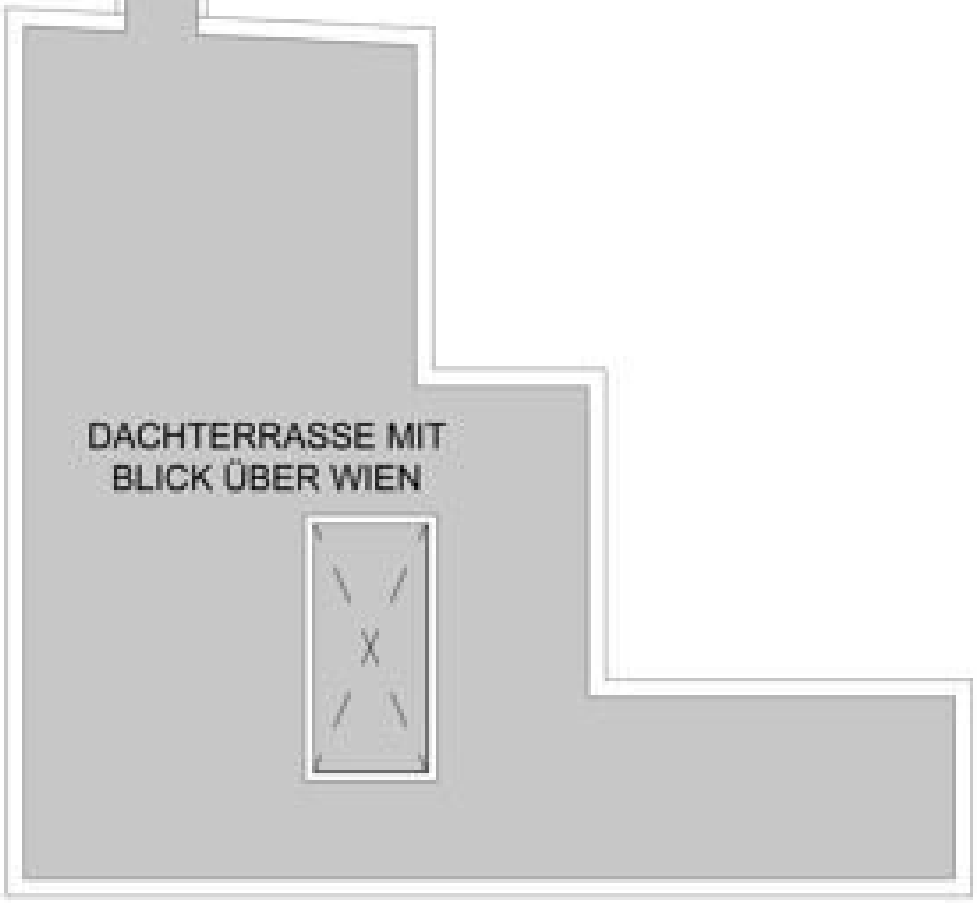
1. DACHGESCHOSS

DECUS
IMMOBILIEN

2. DACHGESCHOSS

DECUS

IMMOBILIEN



DACHDRAUFSICHT

Objektbeschreibung

240m² Dachgeschoss-Maisonette im Herzen Wiens!

Ab sofort gelangt diese exklusive Wohnung inmitten des 1. Wiener Gemeindebezirks in die Vermarktung.

Es handelt sich um eine Dachgeschosswohnung die seines Gleichen sucht, welche es mit ihren erstklassigen Extras so kein zweites Mal gibt!

Raumaufteilung:

Die rd. 240m² erstrecken sich über mehrere Zimmer, die vielseitig nutzbar sind. Die 5 Zimmer ermöglichen die Einrichtung von Schlafzimmern, Arbeitsbereichen oder gemütlichen Rückzugsorten ganz nach den individuellen Bedürfnissen der Bewohner. Darüber hinaus bietet die Wohnung großzügige Gemeinschaftsbereiche, darunter ein geräumiges Wohnzimmer, das als zentraler Treffpunkt fungiert und durch seine stilvollen Dachschrägen mit großen Fensterflächen beeindruckt. Die Räumlichkeiten dieser Wohnung werden geradezu mit Tageslicht durchflutet.

- Großzügiges Wohnzimmer
- Separate Küche
- 4 weitere Räume zur individuellen Gestaltung
- 2 Badezimmer
- 3 WCs
- 2 Abstellräume
- 3 Terrassen (eine davon als Dachterrasse mit Blick über die ganze Stadt) über 60m²

Folgende Heiz- und Kühlkosten werden derzeit zusätzlich vorgeschrieben: Heizung: EUR 460,99 (inkl Ust) Kühlung: EUR 52,82 (inkl Ust)

Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Diese exklusive Dachgeschoss-Maisonette-Wohnung wurde im Jahr 2002 in einem historischen Gebäude im 1. Bezirk, nähe Rathaus, ausgebaut. Sie bietet eine großzügige **Wohnfläche von rund 240m²** und besticht durch ihre hochwertige Ausstattung und dem atemberaubenden Fernblick über Wien.

Die Wohnung verfügt über 5 Zimmer, 2 stilvolle Bäder, von welchem eines mit einer außergewöhnlich geräumigen Badewanne besticht, insgesamt 3 WCs und eine separate, moderne und vor allem großzügige Küche. Zwei Abstellräume bieten zusätzlichen Stauraum, einer davon ist als Waschküche vorgesehen. Die Highlights dieser einzigartigen Wohnung sind jedoch die drei Terrassen, die über eine Wendeltreppe miteinander verbunden sind. Die oberste Terrasse ist eine Dachterrasse mit einem **360-Grad-Blick über ganz Wien**.

Ein Lift ist im Wohngebäude vorhanden.

Lage:

Die Wohnung befindet sich im Herzen des 1. Bezirks, Innere Stadt. Diese Lage bietet eine hervorragende Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und eine Vielzahl von Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und kulturellen Einrichtungen in unmittelbarer Nähe. Der atemberaubende Blick über Wien, einschließlich des Rathauses des Stephansplatzes und der Votivkirche, macht diese Wohnung zu einem einzigartigen Wohnort in einer der begehrtesten Gegenden der Stadt.

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber 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 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-/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 <250m
Klinik <250m
Krankenhaus <1.500m

Kinder & Schulen
Schule <250m

Kindergarten <750m
Universität <250m
Höhere Schule <250m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <1.250m

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <250m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <3.250m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap