

**| KLIMATISIERT | DACHTERRASSE | GROSSZÜGIGES
WOHNZIMMER | TOP LAGE**



Objektnummer: 1142881

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Walfischgasse
Art:	Wohnung - Dachgeschoß
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1010 Wien
Baujahr:	1899
Wohnfläche:	206,37 m²
Nutzfläche:	266,37 m²
Zimmer:	4
Terrassen:	2
Heizwärmebedarf:	C 100,60 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	D 1,79
Gesamtmiete	5.450,00 €
Kaltmiete (netto)	4.395,09 €
Kaltmiete	4.954,54 €
Betriebskosten:	507,75 €
USt.:	495,46 €
Provisionsangabe:	

Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

Ihr Ansprechpartner



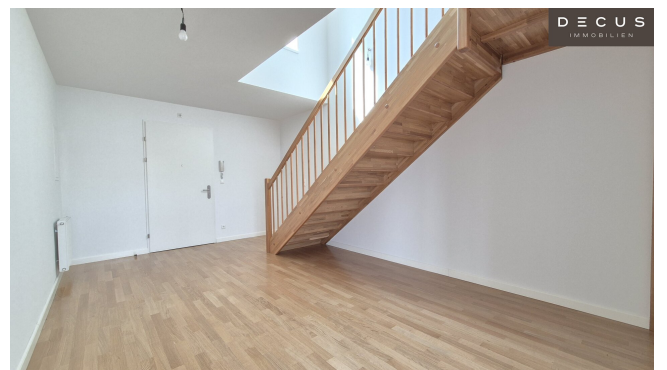
Nicolas Putzler

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien



















AUSRICHTUNG



POSITION

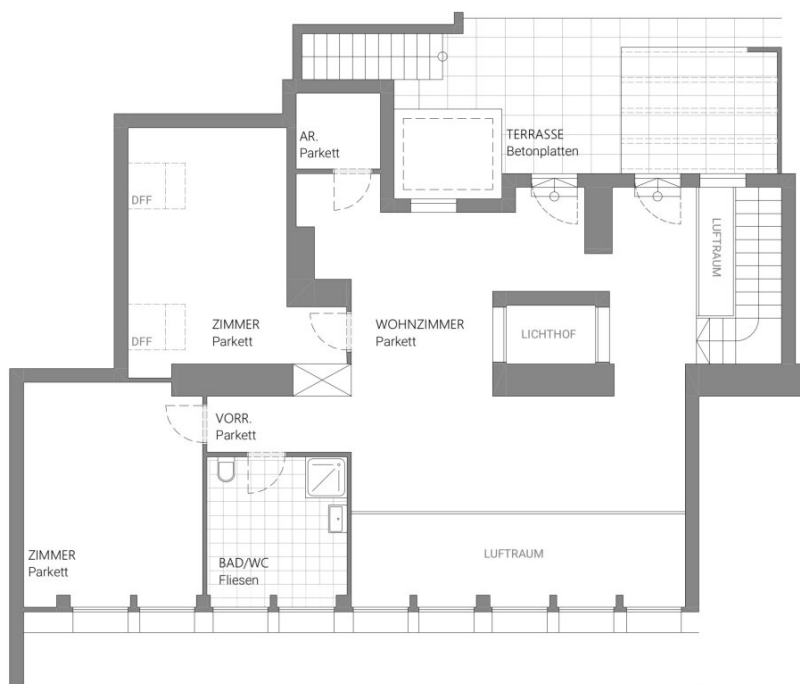


NUTZFLÄCHE ca.: 206,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!



AUSRICHTUNG



POSITION

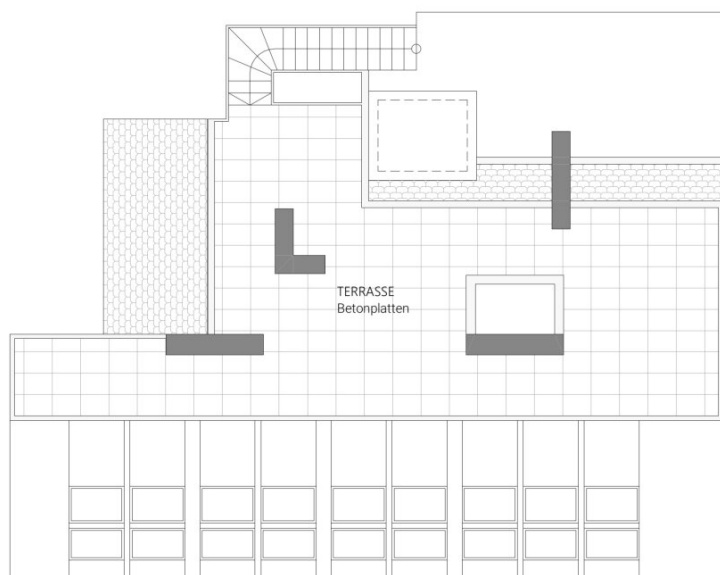


NUTZFLÄCHE ca.: 206,0 m²

MAßSTAB:



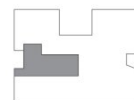
ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!



AUSRICHTUNG



POSITION



NUTZFLÄCHE ca.: 206,0 m²

MAßSTAB:



ALLE ANGABEN UNVERBINDLICH!

Objektbeschreibung

Informationen zum Objekt und Ausstattung:

Willkommen zu Ihrem urbanen Refugium über den Dächern von Wien! Diese exklusive 4-Zimmer-Dachgeschosswohnung befindet sich in erstklassiger Lage beim Karlsplatz und bietet Ihnen ein luxuriöses Wohnambiente mit atemberaubendem Ausblick. Das geräumige Wohnzimmer besticht durch eine große Glasfront, die nicht nur für eine helle und einladende Atmosphäre sorgt, sondern auch einen spektakulären Blick über die Stadt bietet. Der hochwertige Parkettboden verleiht den Räumen eine warme und elegante Note. Die Wohnung verfügt zudem über eine großzügige Dachterrasse, auf der Sie entspannte Stunden im Freien verbringen und den Panoramablick über Wien genießen können.

Raumaufteilung:

Beim Betreten der Wohnung gelangen Sie in das beeindruckend große Wohnzimmer, das dank der bodentiefen Fenster mit viel Tageslicht durchflutet wird und einen fantastischen Ausblick bietet. Die angrenzende Küche ist modern gestaltet und bietet alle Annehmlichkeiten, die das Kochen zu einem Vergnügen machen. Die Wohnung verfügt über drei weitere Zimmer, die sich ideal als Schlafzimmer, Büro oder Gästezimmer nutzen lassen. Ein besonders Highlight ist die großzügige Dachterrasse, die über das Wohnzimmer zugänglich ist und einen einzigartigen Blick über Wien bietet. Hier können Sie gemütliche Abende im Freien verbringen und die Skyline der Stadt bewundern.

Lage:

Die Lage dieser Dachgeschosswohnung ist einzigartig. Der Karlsplatz ist nur einen kurzen Spaziergang entfernt und bietet eine exzellente Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, was es Ihnen ermöglicht, die Stadt Wien problemlos zu erkunden. Die Umgebung bietet zudem eine Fülle von kulturellen Sehenswürdigkeiten, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und Cafés, die Ihren Alltag bereichern werden. Erleben Sie das pulsierende Stadtleben Wiens und profitieren Sie von den Vorzügen dieser begehrten Lage!

Diese Dachgeschosswohnung bietet Ihnen ein luxuriöses Wohnambiente mit großzügigen Räumen, hochwertiger Ausstattung und einem atemberaubenden Ausblick über Wien. Zögern Sie nicht, kontaktieren Sie uns noch heute, um einen Besichtigungstermin zu vereinbaren und sich selbst von diesem einzigartigen Wohnraum zu überzeugen!

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 **Herr 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- 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 <750m
Krankenhaus <1.250m

Kinder & Schulen

Schule <250m
Kindergarten <750m
Universität <250m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <250m

Sonstige

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

Verkehr

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

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap