| TOP LAGE | PERFEKT ZUR ALTERSVORSORGE | NAHE HUNDERWASSERHAUS



Objektnummer: 1144712

Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Kegelgasse
Art:	Wohnung
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	1030 Wien
Möbliert:	Teil
Wohnfläche:	122,19 m²
Nutzfläche:	122,19 m²
Heizwärmebedarf:	E 160,25 kWh / m² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	F 3,35
Kaufpreis:	434.500,00 €
Betriebskosten:	196,61 €
USt.:	23,50 €

Provisionsangabe:

3% des Kaufpreises zzgl. 20% USt.

Ihr Ansprechpartner



Ing. Nicolas Putzlager

DECUS Immobilien GmbH
Kärntner Straße 39
1010 Wien

T +43 660 302 61 70
H +43 660 302 61 70
F +43 1 35 600 10















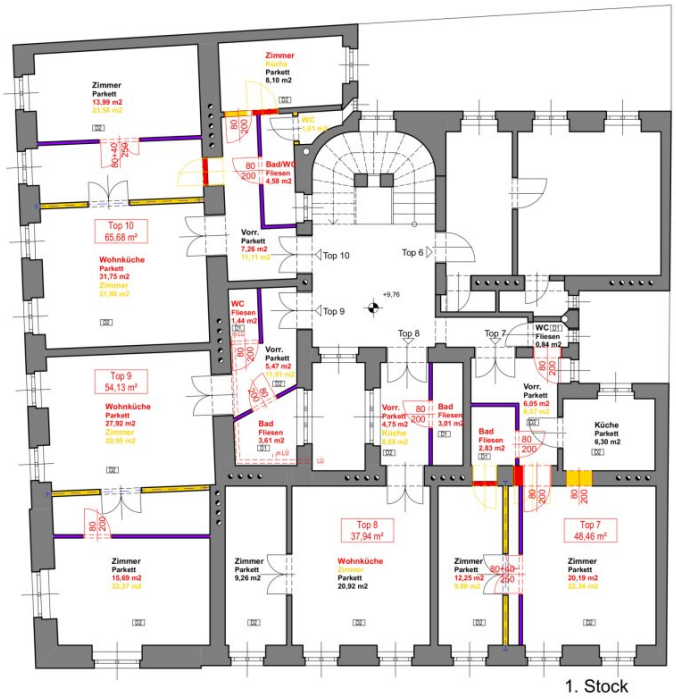




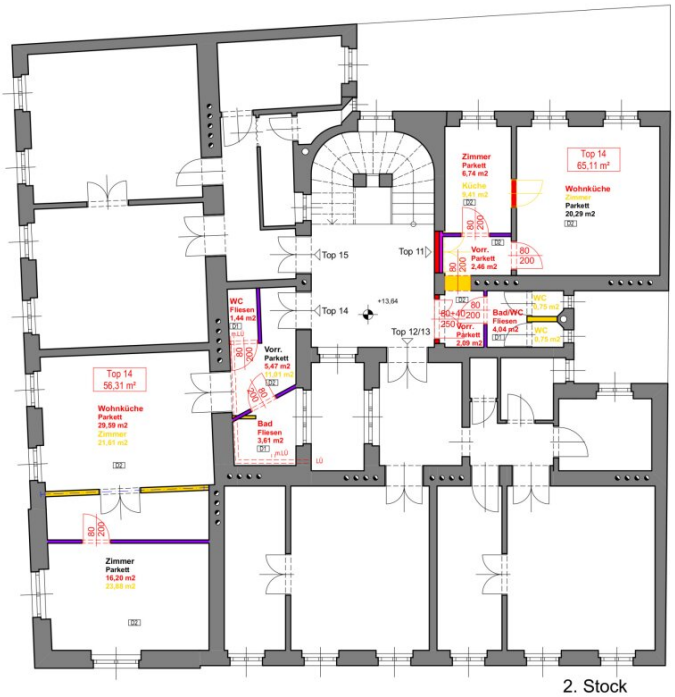

DECUS
IMMOBILIEN
Ströck
Rafael
to go


DECUS
IMMOBILIEN

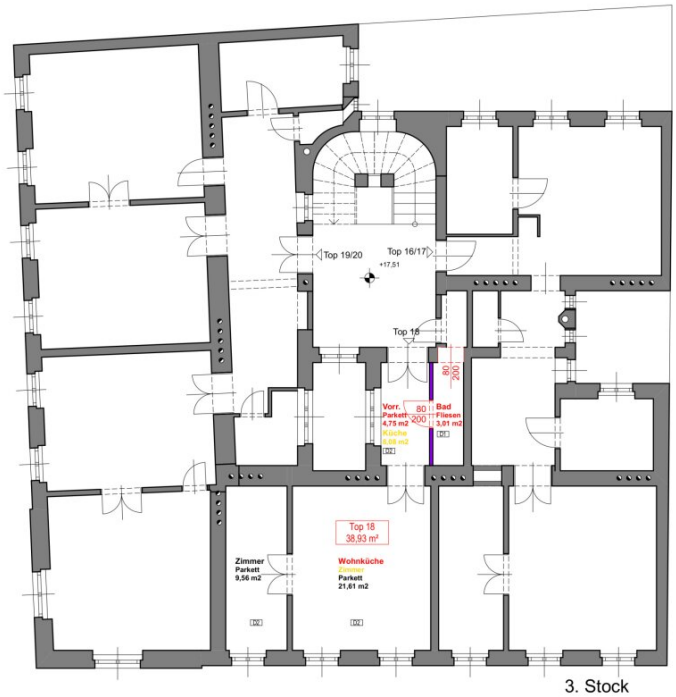
DECUS
IMMOBILIEN



1. Stock


Top 14
65,11 m²
Zimmer
Parkett
6,74 m2
Küche
9,41 m2
Wohnküche
Zimmer
Parkett
26,29 m2
Top 15
Top 11
Top 14
+13,64
Top 12/13
Vorr.
Parkett
2,46 m2
WC
Fliesen
1,44 m2
Vorr.
Parkett
5,47 m2
11,91 m2
Bad
Fliesen
3,61 m2
Bad/WC
Fliesen
4,04 m2
Vorr.
Parkett
2,09 m2
WC
1,75 m2
WC
1,75 m2
Top 14
56,31 m²
Wohnküche
Parkett
29,59 m2
Zimmer
21,81 m2
Zimmer
Parkett
16,20 m2
23,88 m2

2. Stock


Top 19/20
Top 16/17
+17,51
Top 18
80
200
Vorr.
Parkett
4,75 m2
80
200
Bad
Fliesen
3,81 m2
Kücheo
6,58 m2
Top 18
38,93 m²
Zimmer
Parkett
9,56 m2
Wohnküche
Parkett
Parkett
21,61 m2

3. Stock

Objektbeschreibung

Unbefristet vermietete Altbauwohnungen im Herzen Wiens

Stilvolle Altbauwohnungen im 3. Bezirk – Nähe Hundertwasserhaus

Diese klassischen Wiener Altbauwohnungen befinden sich in einem gut erhaltenen Gebäude mit renovierter Fassade und einem gepflegten Stiegenhaus. Das historische Wohnhaus liegt im begehrten 3. Bezirk, nahe dem Hundertwasserhaus, und bietet eine perfekte Mischung aus Altbaucharme und modernem Komfort. Ein Personenlift führt bequem in alle Stockwerke, und für die Barrierefreiheit im Eingangsbereich sorgt ein Stiegenlift für Rollstuhlfahrer.

Alle sechs hier vorgestellten Wohnungen sind unbefristet vermietet und bieten somit eine stabile und langfristige Einnahmequelle – ideal für Anleger und zur Altersvorsorge. Die Wohnungsgrößen variieren von kompakten 40,50 m² bis hin zu großzügigen 122,19 m², sodass unterschiedliche Wohnbedürfnisse abgedeckt werden. Das Dachgeschoss ist ausgebaut und das gesamte Dach befindet sich in saniertem Zustand, was den Wert des Gebäudes zusätzlich steigert.

Besonderheiten der Immobilie:

- **Fassade und Dach kürzlich saniert** – Minimale Instandhaltungskosten zu erwarten.
- **Lift vorhanden** – Komfortabler Zugang zu allen Stockwerken.
- **Barrierefreier Zugang** – Stiegenlift für Rollstuhlfahrer im Eingangsbereich.
- **Unbefristet vermietete Wohnungen** – Langfristige Mieteinnahmen als Anlagevorteil.
- **Historischer Charme und moderne Infrastruktur** – Ein Altbau mit Wertsteigerungspotenzial im beliebten 3. Bezirk.

Lage:

Im 3. Bezirk in Wien gelegen, bietet die Immobilie hervorragende Anbindungen und eine hohe Lebensqualität. Die Nähe zum Hundertwasserhaus sowie die ausgezeichnete Infrastruktur mit Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, Restaurants und öffentlichen Verkehrsmitteln machen die Wohnungen besonders attraktiv. Die Umgebung lädt zudem zu Spaziergängen an der Donau oder im Prater ein, die bequem zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar sind.

Wohnungen im Überblick

- **Top 12-13**: 88,40 m² // Netto-HMZ beträgt 197,13 €.
- **Top 16-17**: 84,30 m² // Netto-HMZ von 187,99 €.
- **Top 3a**: 40,50 m² // Netto-HMZ inkl. Betriebskosten von 247,50 €.
- **Top 19-20**: 122,19 m² // Netto-HMZ von 546,19 €.

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

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 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-, 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 unter "Service" - "Rechtliches zum FAGG" sowie im Anhang der zugesendeten Objekt-Exposés!

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit
Arzt <250m
Apotheke <250m
Klinik <1.000m
Krankenhaus <750m

Kinder & Schulen
Schule <500m
Kindergarten <250m
Universität <750m
Höhere Schule <1.000m

Nahversorgung
Supermarkt <250m
Bäckerei <250m
Einkaufszentrum <500m

Sonstige

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

Verkehr
Bus <250m
U-Bahn <500m
Straßenbahn <250m
Bahnhof <500m
Autobahnanschluss <2.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap