

# DESIGNERWOHNUNG MIT GROSSER DACHTERRASSE BEI SCHÖNBRUNN - KLIMATISIERT



Wohnsalon

**Objektnummer: 1151391**

**Eine Immobilie von DECUS Immobilien GmbH**

## Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Rechte Wienzeile
<b>Art:</b>	Wohnung - Terrassenwohnung
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	1120 Wien
<b>Baujahr:</b>	2018
<b>Zustand:</b>	Erstbezug
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Altbau
<b>Wohnfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Nutzfläche:</b>	96,00 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche:</b>	120,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	3,50
<b>Bäder:</b>	1
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>B</b> 36,00 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtmiete</b>	2.350,00 €
<b>Kaltmiete (netto)</b>	1.858,72 €
<b>Kaltmiete</b>	2.350,00 €
<b>Betriebskosten:</b>	436,71 €
<b>Sonstige Kosten:</b>	54,57 €
<b>Infos zu Preis:</b>	

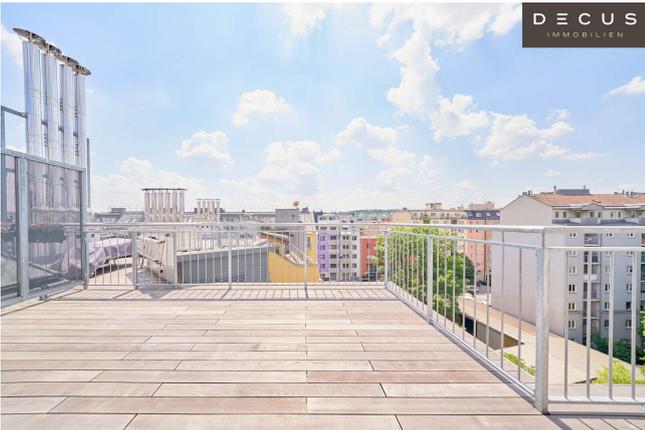
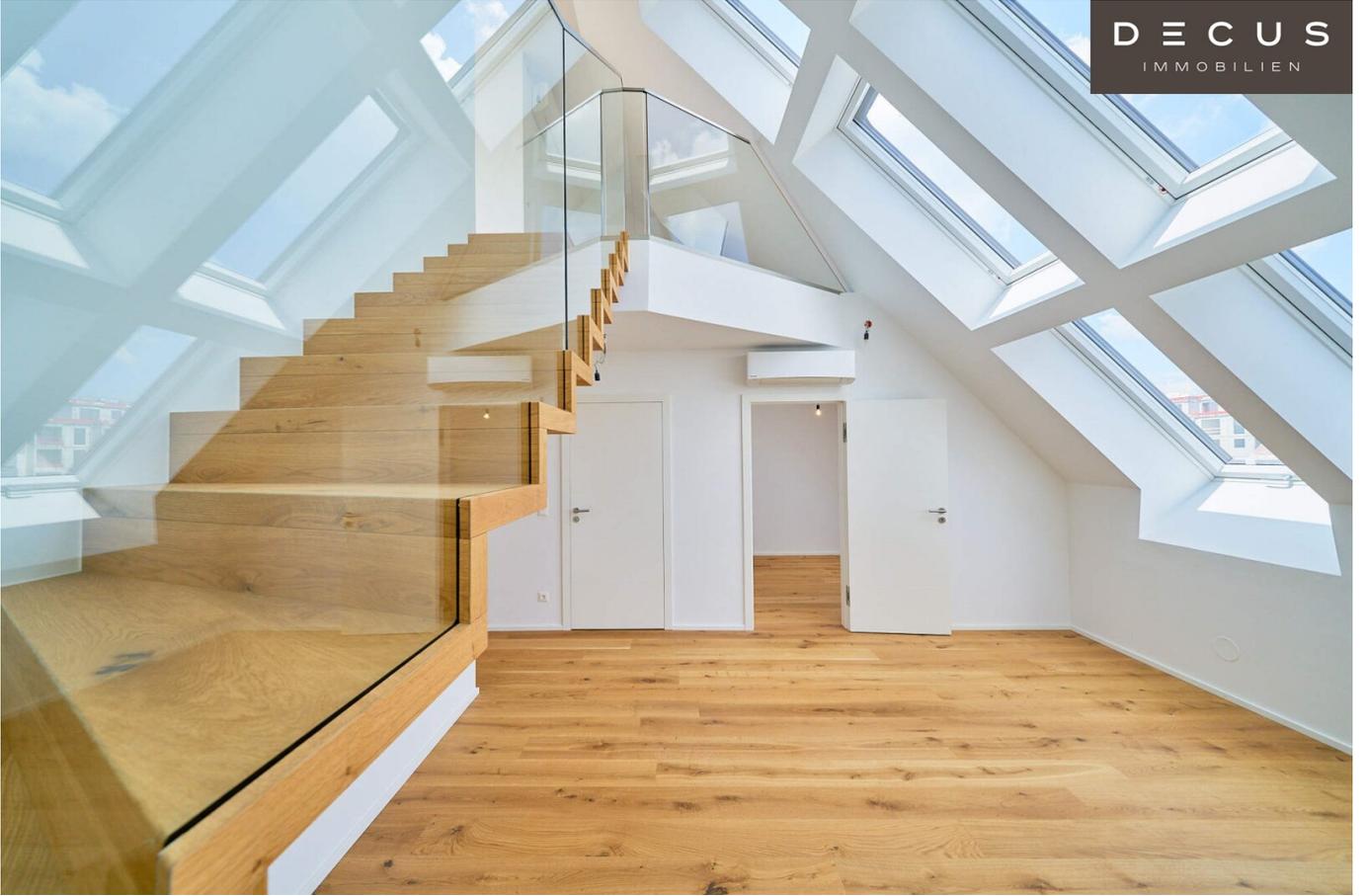
Vertragserrichtung einmalig € 150,- zzgl. 20% USt

### Provisionsangabe:

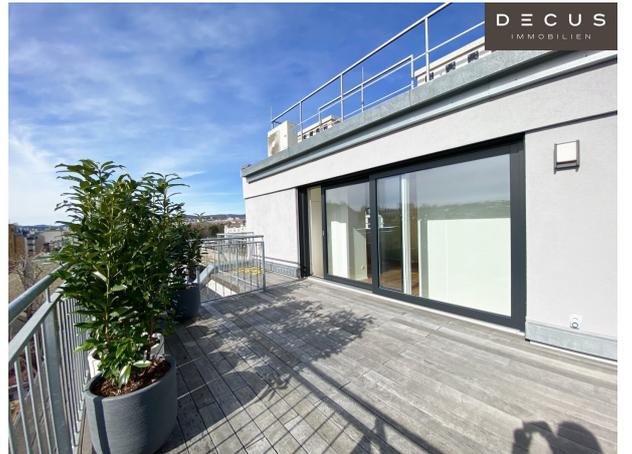
Gemäß Erstauftraggeberprinzip bezahlt der Abgeber die Provision.

## Ihr Ansprechpartner

DECUS  
IMMOBILIEN

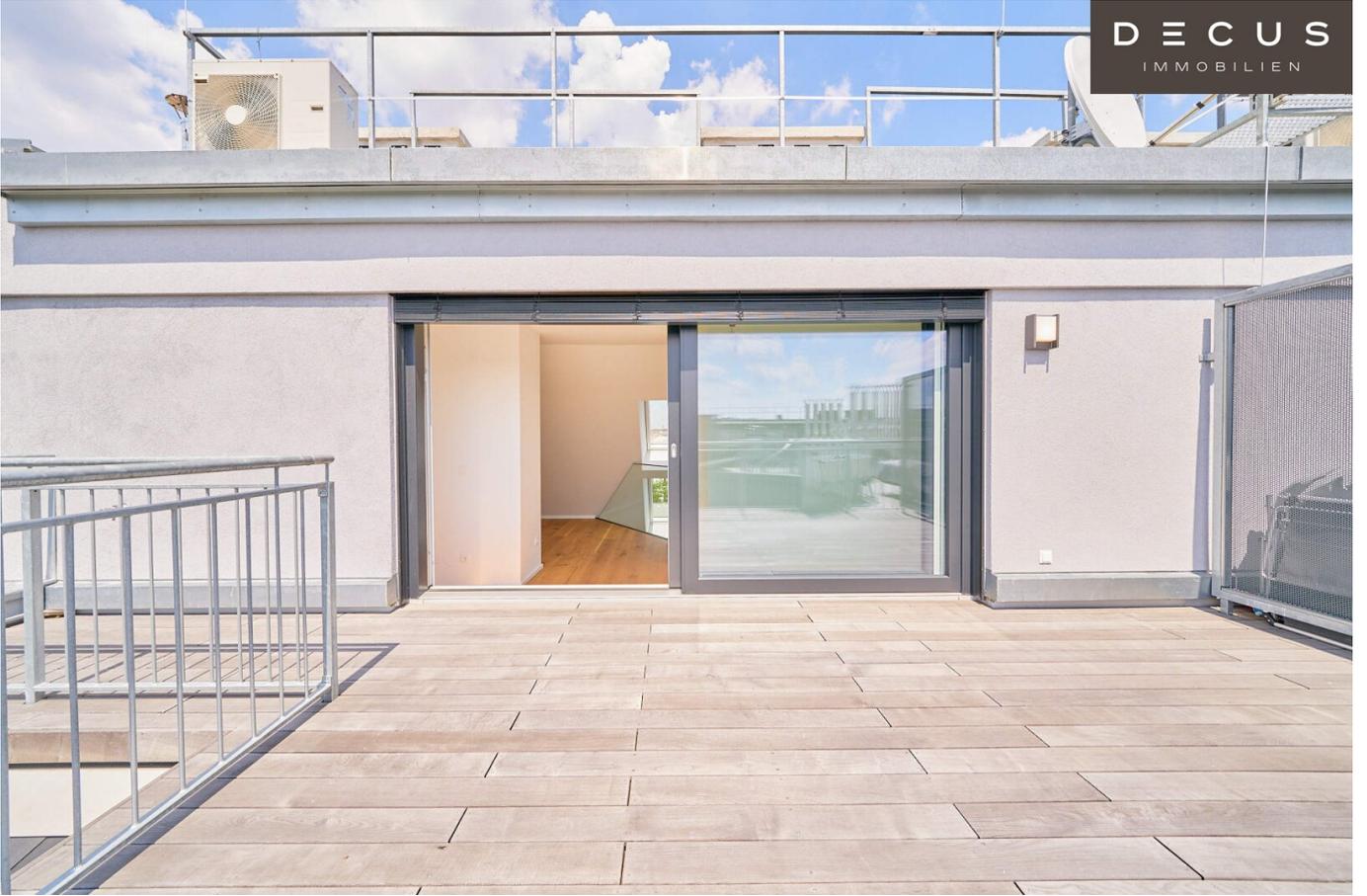


DECUS  
IMMOBILIEN

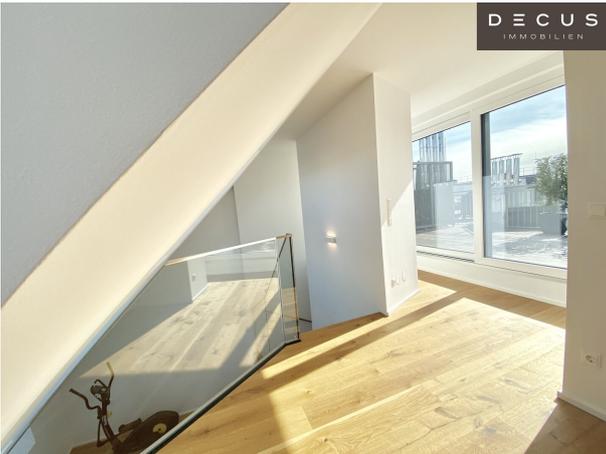


DECUS  
IMMOBILIEN

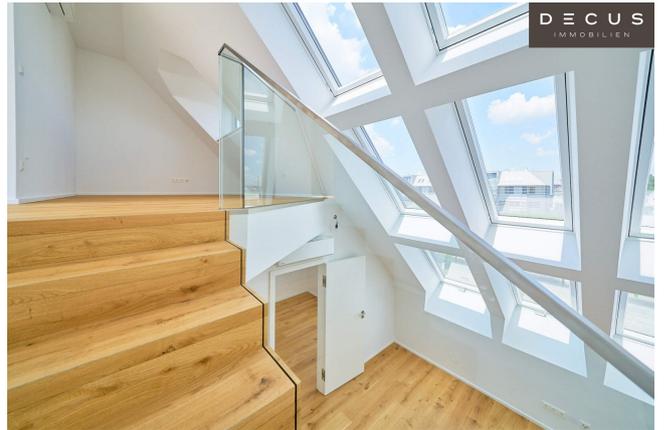
DECUS  
IMMOBILIEN

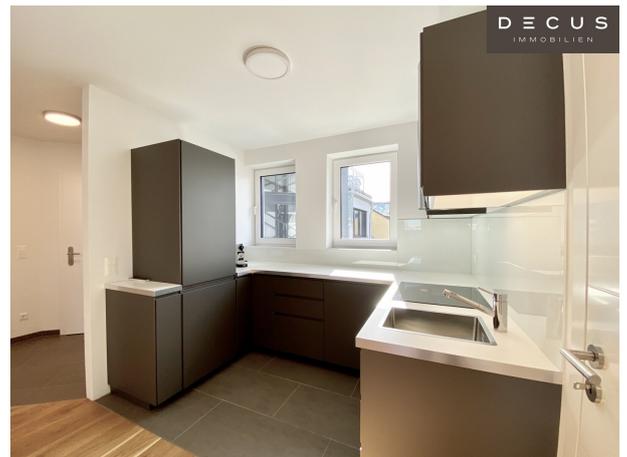
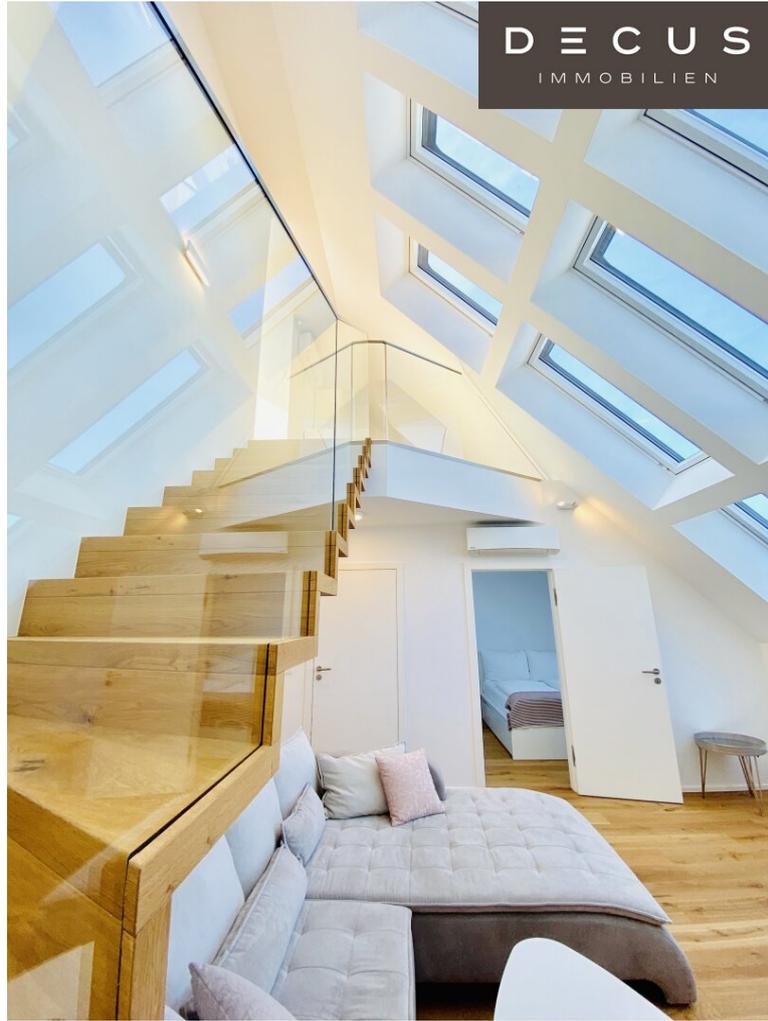


DECUS  
IMMOBILIEN

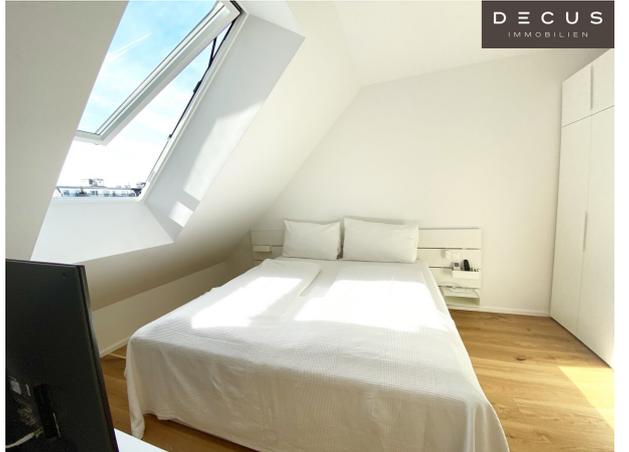
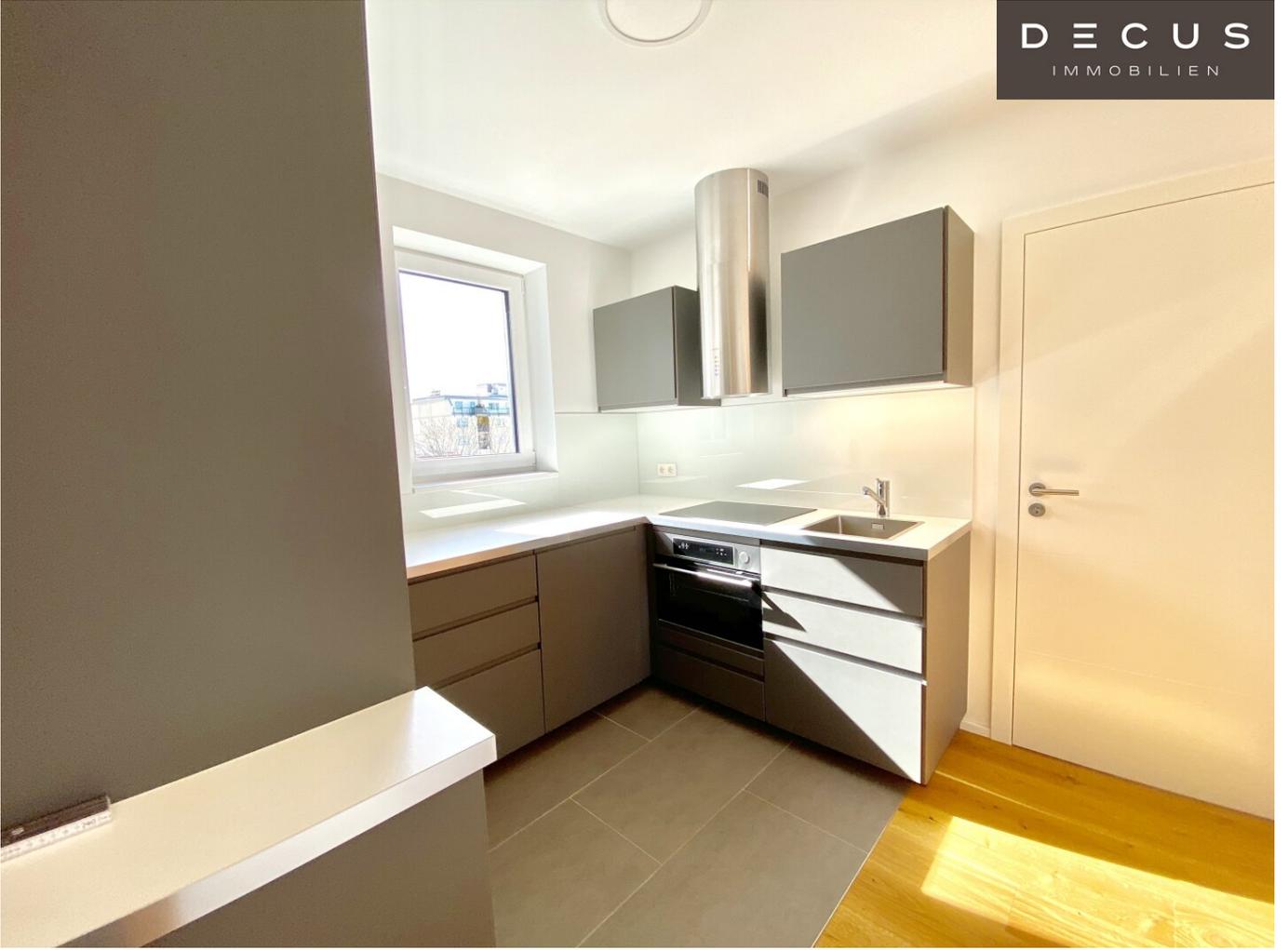


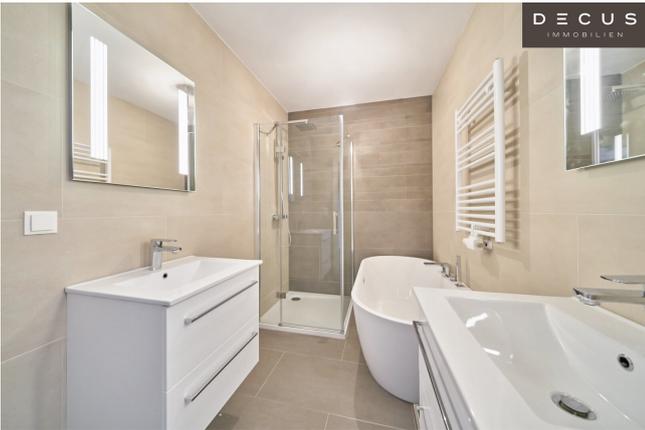
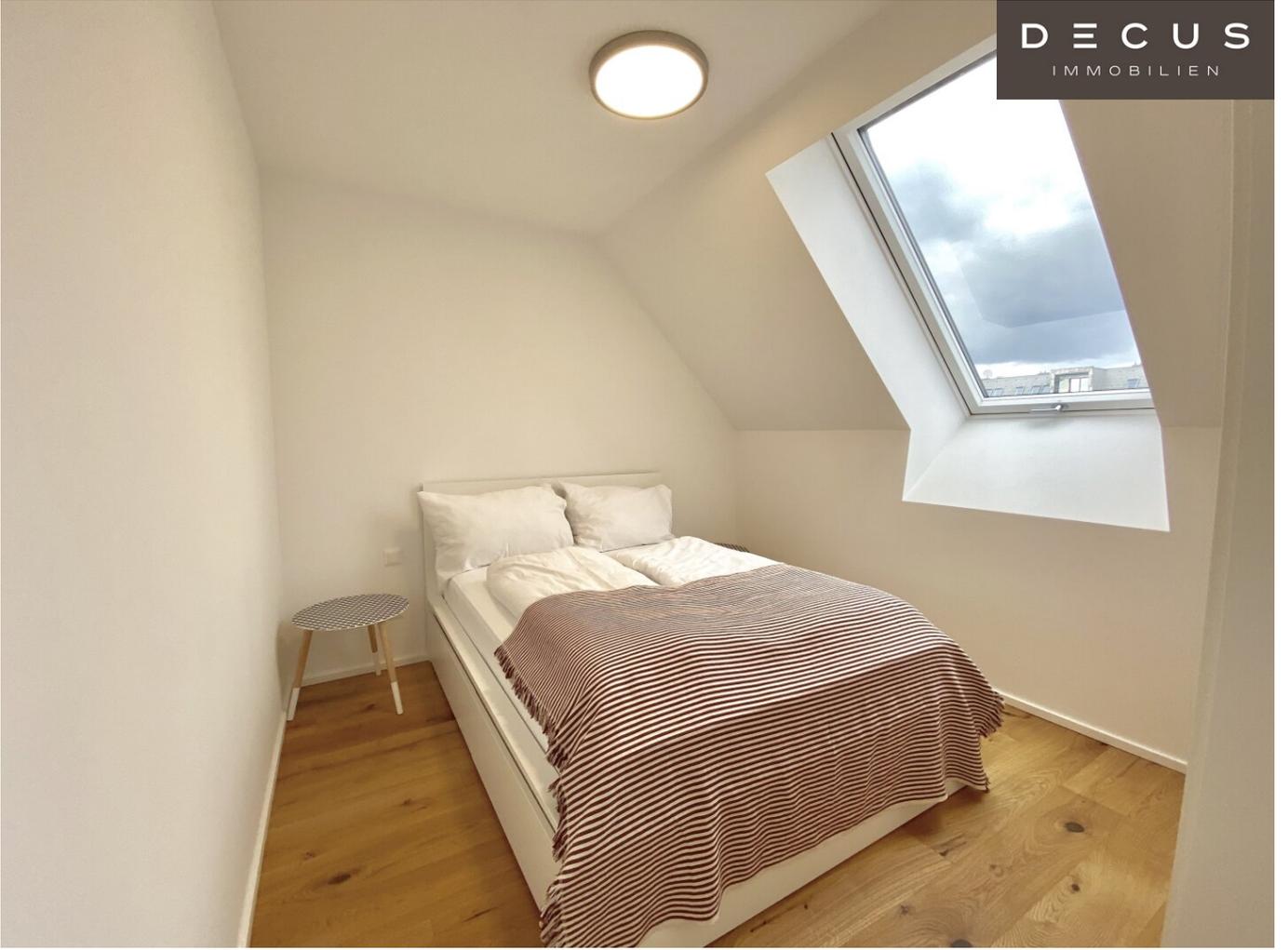
DECUS  
IMMOBILIEN



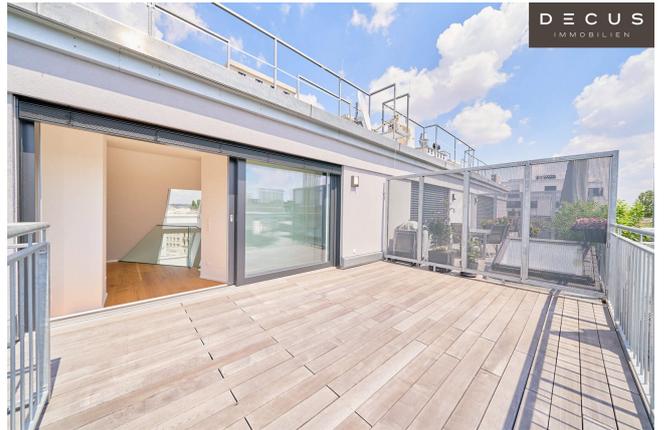
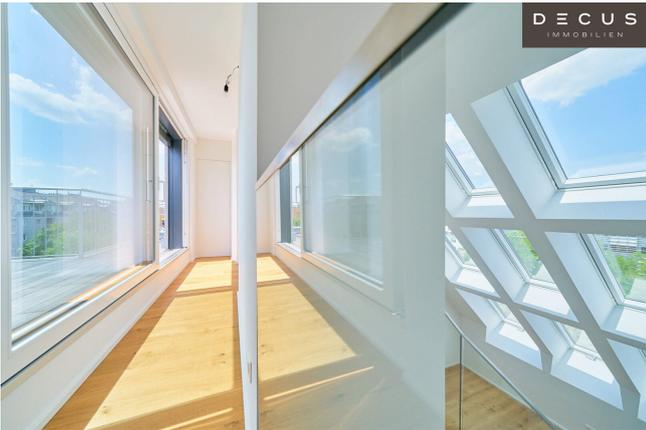
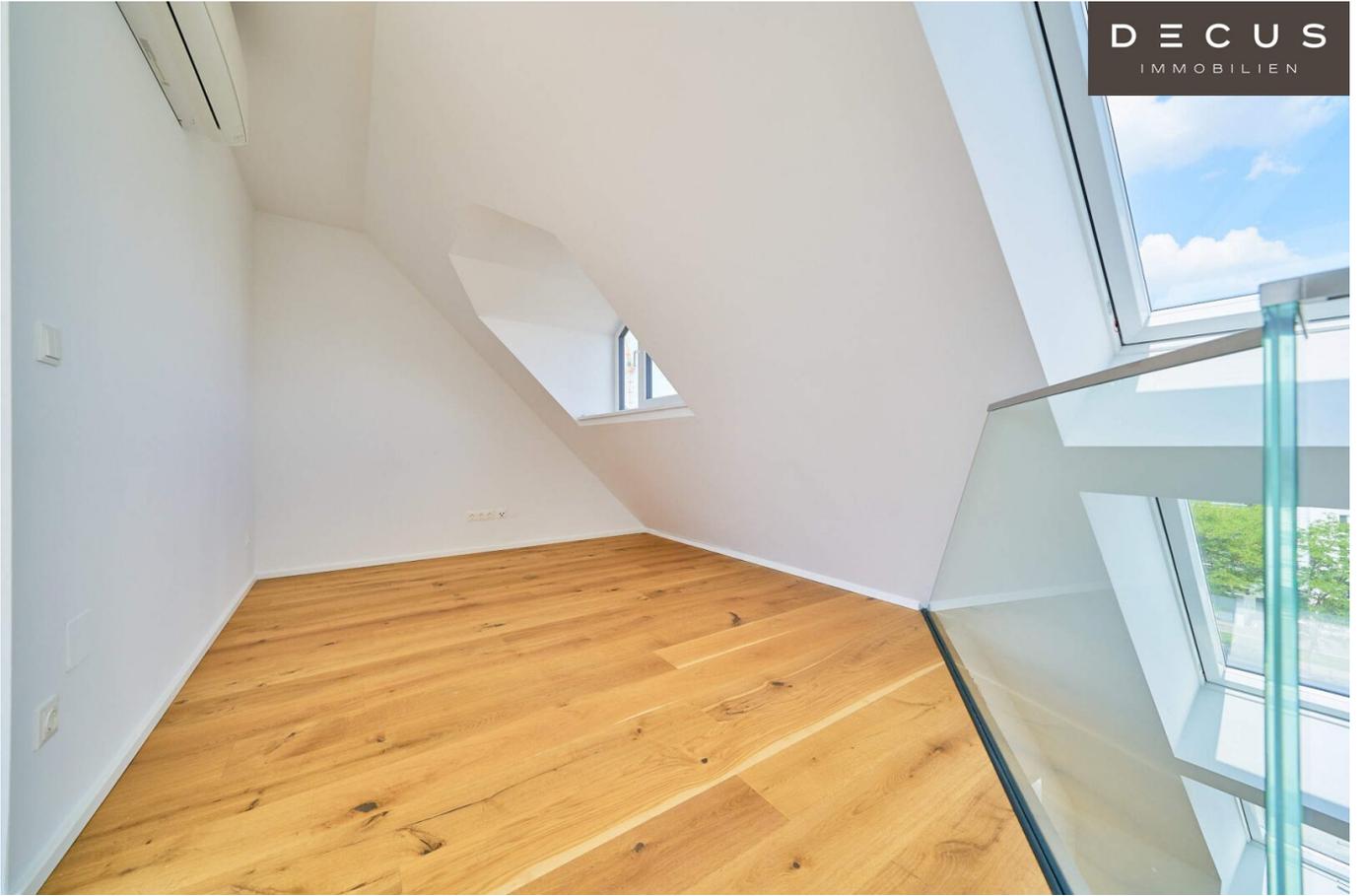


DECUS  
IMMOBILIEN

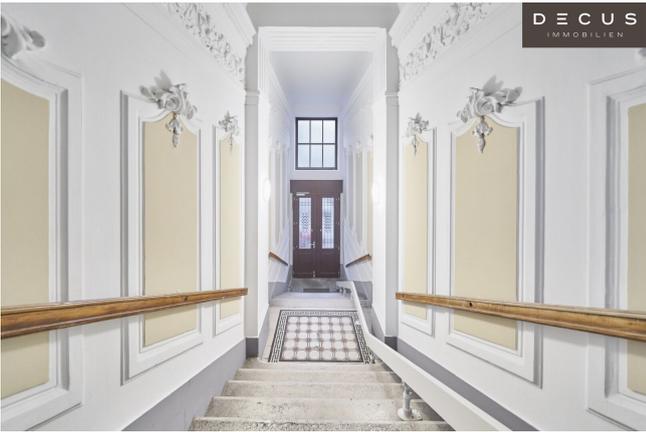




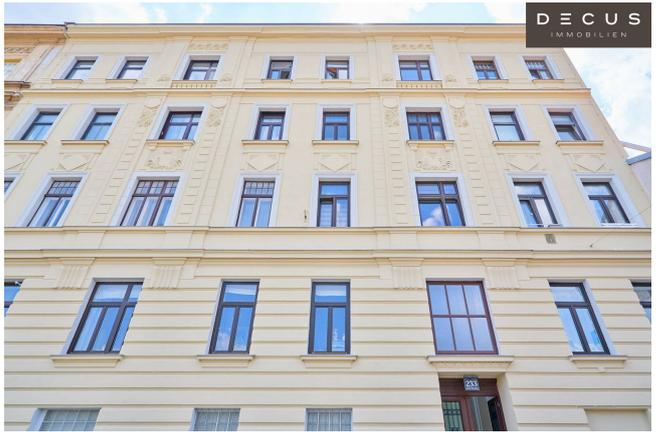
DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN



DECUS  
IMMOBILIEN

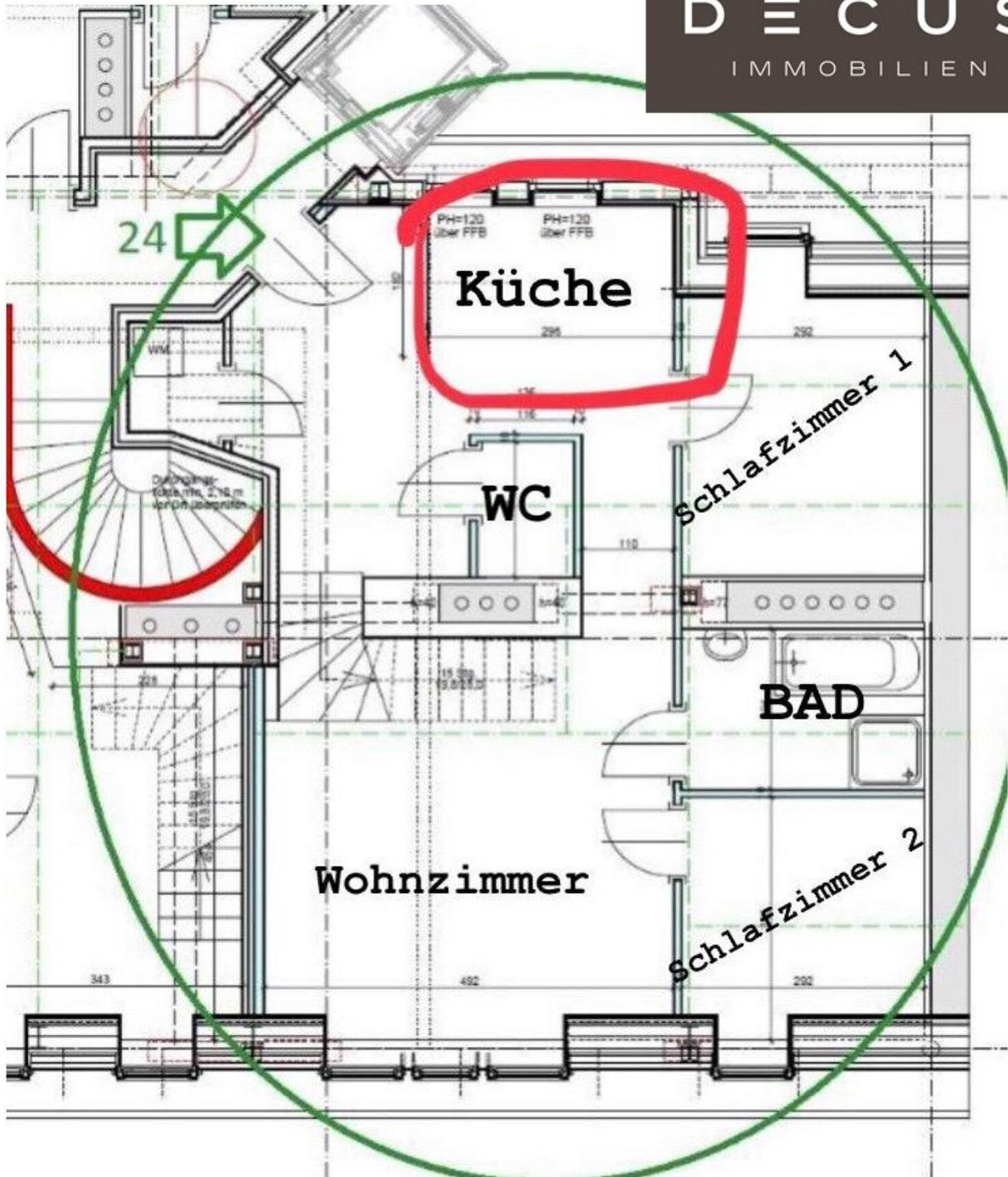


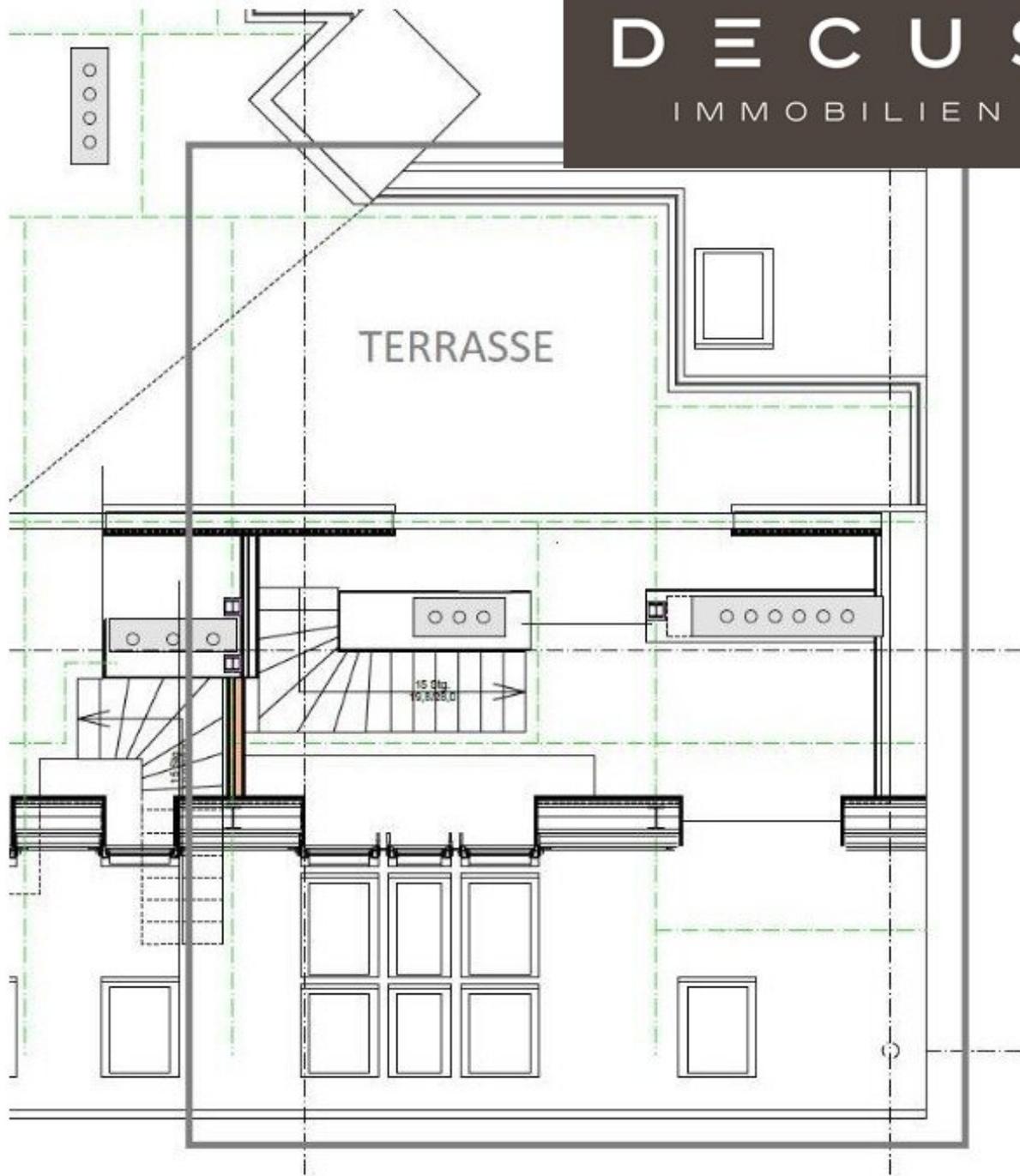
DECUS  
IMMOBILIEN

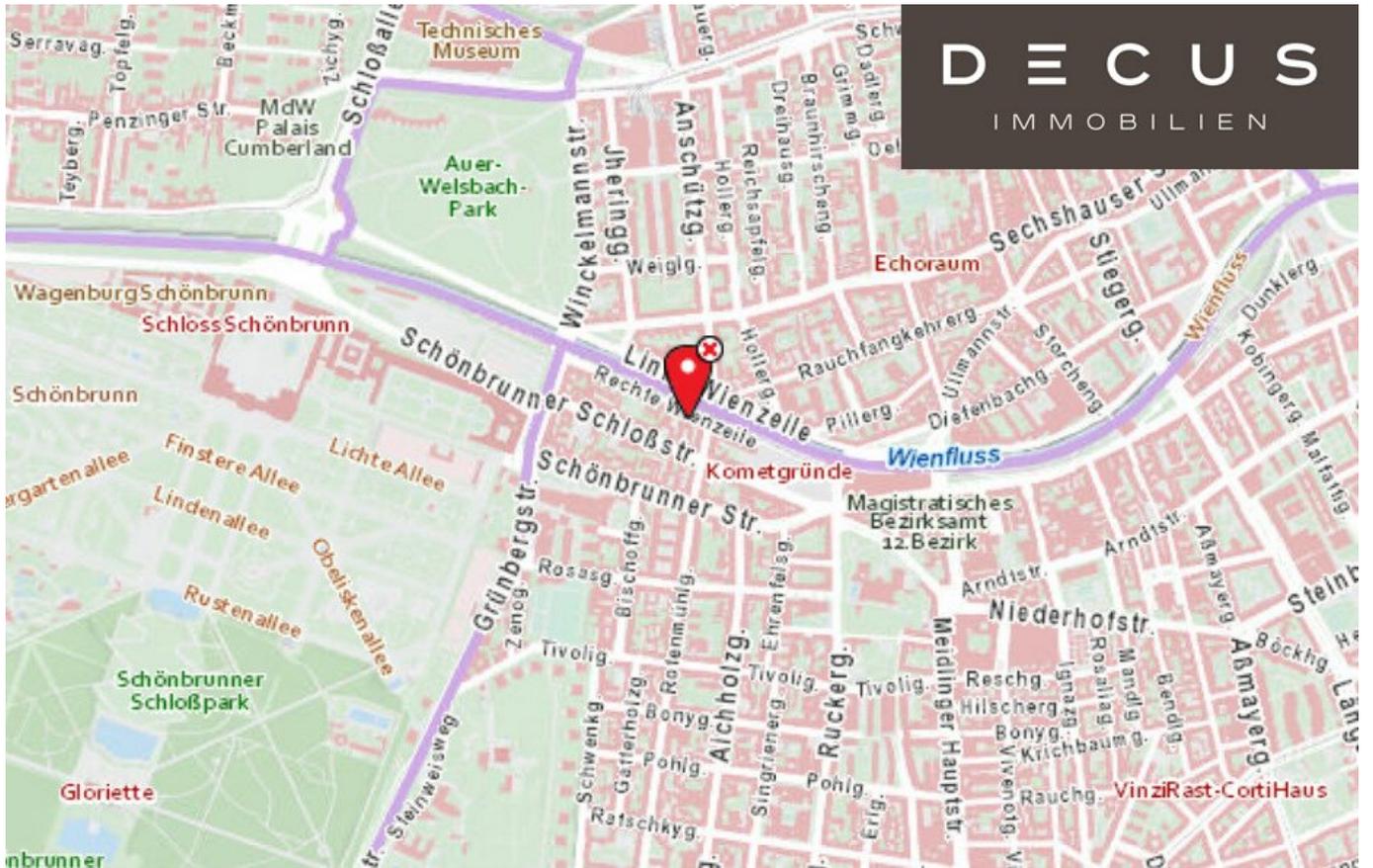
# DECUS

IMMOBILIEN









# DECUS

IMMOBILIEN



## Objektbeschreibung

### Dachgeschoss-Maisonettewohnung

mit hofseitiger Dachterrasse

Exklusiv und edel,

ausgestattet mit

Klimaanlage,

Fußbodenheizung

sowie Luftwärmepumpe,

und elektrischer Außenbeschattung.

**Eine hohe Bonität oder eine Bürgschaft**

**mit besonders hoher Bonität ist für die Anmietung unerlässlich!**

### Beschreibung und Ausstattung

(Grundrisse: siehe nach den Fotos)

Diese gut eingeteilte, großzügige, moderne Wohnung

ist im Dachgeschoß eines gepflegten Albaues situiert.

Sie erstreckt sich über zwei Ebenen (1. und 2. DG),

Die untere Wohnebene liegt mit **neun großen Panoramafenstern nördlich,**

die obere Galerieebene mit der **24 m<sup>2</sup> großen, hofseitigen Dachterrasse südlich.**

**Die Wohnung ist zentral begehbar.**

Der offene Vorraum führt quasi als Diele durch die Wohnung

und erschließt hierdurch alle Räume, und den Stiegenaufgang zur Galerie- und Terrassenebene.

Die Wohnung hat **eine gut ausgestattete, offene Einbauküche.**

Die Fußböden sind **Parkettböden und Fliesen** im Sanitärbereich.

Die Heizung und die Warmwasserversorgung ist durch eine **Luftwärmepumpe** gewährleistet.

Die Heizung ist eine **moderne Fußbodenheizung.**

Es steht ein **trockener Kellerabteil** zur Verfügung.

Aufgrund der **optimalen Isolierung** und der großartigen Luftwärmepumpe sind die **Energiekosten verblüffend niedrig.**

Diese betragen **lediglich € 140/M. trotz der permanenten Klimatisierung!!**

### Raumaufteilung

untere Wohnebene

- Vorzimmer
- Abstellraum mit Waschmaschine und Trockner (Geräte von Elektra Bregenz)
- Gäste WC mit Bidet, Handwaschbecken mit Stauraum und elegantem, beleuchtetem Spiegel
- Küche mit zwei großen Fenstern - überkomplett ausgestattet  
(Geschirrspüler, großer Kühlschrank, großer Tiefkühler, Induktionsherd, Abzugsrohr)
- Badezimmer mit freistehender Badewanne  
zwei Waschbecken mit Unterschrank,  
Walk-In-Dusche (Regendusche und Handbrause)
- Schlafzimmer 1 .. ca.13 m<sup>2</sup> - Kingsize Bett 1,80 m, großer Kleiderschrank

- Schlafzimmer 2 ..ca. 10 m2 - leer
- Wohnzimmer ..... ca. 24 m2 - großzügige Couch, Wohnwand

**offenes Wohnzimmer mit modernen Glaselementen,**

**freischwebende Design-Stiege,**

**Galerie und 9 große Panorama-Fenster !!!**

(die oberen elektrisch steuerbar)

**elektrische Aussenbeschattung)**

obere Galerie- und Terrassenebene

- Galerie, als Bibliothek oder Arbeitszimmer nutzbar
- Abstellraum (mit Haustechnik - Luftwärmepumpe)
- Dachterrasse ca 24m2

### **Ausstattung**

- Sicherheitstüre
- **Klimaanlage von PANASONIC**
- wunderschöner Dielenparkett aus Eiche von Weitzer
- Fußbodenheizung
- Heizung mittels eigener **Luftwärmepumpe von Junkers**
- mehrfachverglaste Fenster
- **ROTO Dachgeschossfenster**
- elektrische Aussenbeschattung
- Terrasse mit Strom- und Wasseranschluss
- Personenlift

**Es besteht die Möglichkeit in einer nahe gelegenen Tiefgarage  
einen Stellplatz anzumieten!**

### **Miete**

Gesamtmiete **€ 2.350 inkl BK**

Kaution: **€ 7000**

Energiekosten monatlich: dzt € 140

es wird keine Umsatzsteuer verrechnet.

### **Lage**

Die Wohnung liegt in **direkter Nähe zum idyllischen Schloss Schönbrunn,  
mit ihrer großartigen Parkanlage.**

Besonders charmant und zur Erfrischung lädt im Sommer  
das im Schlosspark befindliche Schönbrunner Bad ein.

Die Wohnung liegt verkehrsmäßig optimal angebunden.

**zwischen den beiden U4 Stationen** Meidlinger Hauptstraße und Schönbrunn.

Auch die Anbindung via PKW ist erstklassig.

Lebensmittelversorgung:

ca. 3 Gehminuten zum SPAR, sowie zu Denn´s Bio Supermarkt.

Umliiegend findet sich beste Nahversorgung durch zahlreiche Geschäfte,  
sowie durch Apotheke, Ärzte, Kindergärten, Schulen, Restaurants und Cafes.

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 Elemér Szüts** unter der Mobilnummer **+43 664 11 888 16** und per E-Mail unter **szuets@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](http://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 <2.000m

**Kinder & Schulen**

Schule <250m

Kindergarten <500m

Universität <500m

Höhere Schule <1.500m

**Nahversorgung**

Supermarkt <250m

Bäckerei <500m

Einkaufszentrum <250m

**Sonstige**

Geldautomat <500m

Bank <500m

Post <250m

Polizei <500m

**Verkehr**

Bus <250m

U-Bahn <250m

Straßenbahn <750m

Bahnhof <500m

Autobahnanschluss <3.000m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap